

***Bijlageboek Woonvisie Bloemendaal 2018-2022***  
***Behoort bij de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022***





## INHOUD

1. INLEIDING	1
2. CIJFERS OVER DE DORPSKERNEN	3
3. CONTEXT VAN HET WOONBELEID	9
4. REALISATIE VAN MAATREGELEN UIT VORIGE WOONVISIE	15
5. INDELING PRIJSSEGMENTEN ZUID-KENNEMERLAND/IJMOND	21
6. LITERATUURLIJST	23



## **1. Inleiding**

In dit bijlageboek zijn de documenten opgenomen die als bijlage fungeren van de nieuwe *Woonvisie Bloemendaal 2018-2022*.

Naast de opgenomen bijlagen vormt ook de evaluatie van de *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* een belangrijk document.



## 2. Cijfers over de dorpskernen

In dit hoofdstuk zijn gegevens over de dorpskernen opgenomen, die zijn gebruikt om het nieuwe woonbeleid te differentiëren naar de afzonderlijke kernen.

### Inwoners

In de kern Bloemendaal wonen de meeste inwoners. In Vogelenzang de minste. De verdeling van de inwoners naar kern en leeftijdsklasse is opgenomen in de volgende tabel.

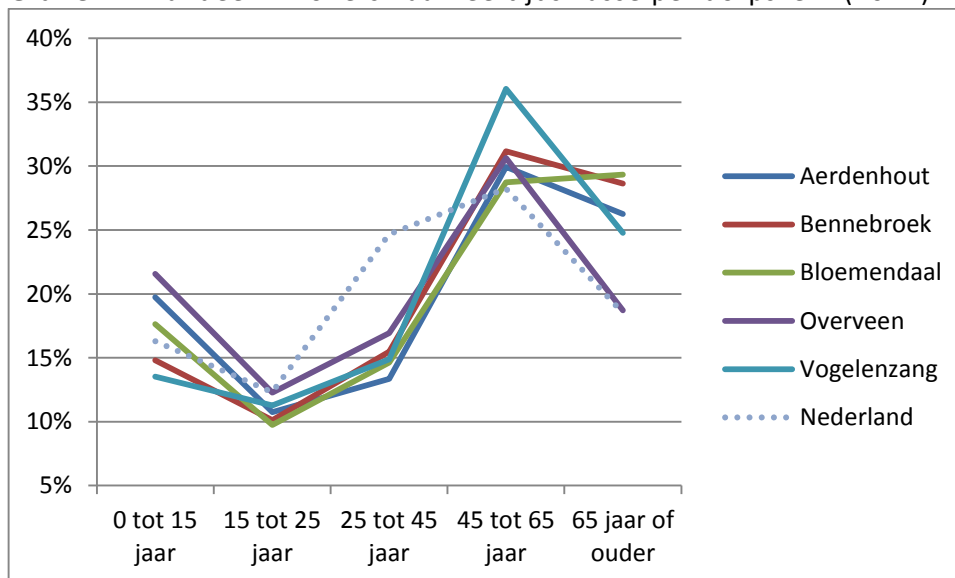
**Tabel 1:** Aantal inwoners per dorpskern (2017)

Kern	0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65 jaar of ouder	Totaal
Aerdenhout	910	495	615	1.380	1.210	4.610
Bennebroek	760	520	795	1.600	1.470	5.135
Bloemendaal	1.175	650	975	1.915	1.955	6.665
Overveen	905	515	710	1.285	785	4.195
Vogelenzang	300	250	330	800	550	2.220
<b>Totaal</b>	<b>4.047</b>	<b>2.422</b>	<b>3.418</b>	<b>6.976</b>	<b>5.963</b>	<b>22.826</b>

Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017)

De kernen wijken dus van elkaar af qua *aantal* inwoners. Als per dorpskern echter wordt gekeken naar het *aandeel* van de inwoners naar leeftijdsklasse, ontlopen de kernen elkaar niet veel. In de kern Overveen wonen relatief veel inwoners van 0 tot 15 jaar en in Vogelenzang wonen relatief veel inwoners van 45 tot 65 jaar. Vergeleken met het landelijke gemiddelde wonen er in de gemeente relatief weinig personen van 25 tot 45 jaar en relatief veel personen van 45 jaar of ouder. Zie de volgende grafiek.

**Grafiek 2:** Aandeel inwoners naar leeftijdsklasse per dorpskern (2017)



Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017)

### Huishoudens

De meerpersoonshuishoudens met kinderen zijn qua aantal het grootst. Deze groep is groter dan het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en de eenpersoonshuishoudens. De verdeling van de huishoudens naar kern en deze drie typen is opgenomen in de volgende tabel.

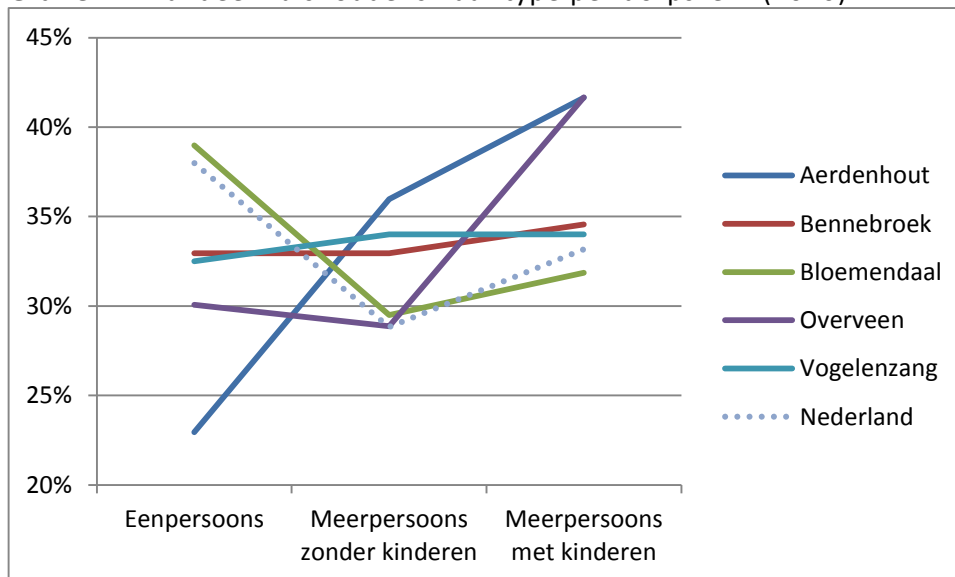
**Tabel 3:** Aantal huishoudens per dorpskern (2017)

Kern	Eenpersoons	Meerpersoons zonder kinderen	Meerpersoons met kinderen	Totaal
Aerdenhout	405	635	735	1.765
Bennebroek	720	720	755	2.185
Bloemendaal	1.150	870	940	2.950
Overveen	505	485	700	1.680
Vogelenzang	325	340	340	1.000
<b>Totaal</b>	<b>3.091</b>	<b>3.042</b>	<b>3.459</b>	<b>9.592</b>

Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017)

Als – net als bij de inwoners – wordt gekeken naar de relatieve verdeling van het type huishouden per dorpskern, blijkt de variatie tussen de kernen groter te zijn dan bij de inwoners. In de kern Bloemendaal wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens, in Aerdenhout wonen relatief veel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en in Aerdenhout en Overveen wonen relatief veel meerpersoonshuishoudens met kinderen. Bennebroek en Vogelenzang nemen, wat de verdeling van de huishoudenstypen betreft, een middenpositie in. De verdeling in de kern Bloemendaal komt overeen met het landelijke gemiddelde. Zie de volgende grafiek.

**Grafiek 4:** Aandeel huishoudens naar type per dorpskern (2016)



Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017)



## Woningvoorraad

Van de 9.727 woningen in de gemeente in 2017 staan de meeste in de kern Bloemendaal. Het aantal eengezinswoningen in de gemeente is groter dan het aantal meergezinswoningen (zoals appartementen en flats). In de kern Bloemendaal staan relatief de meeste meergezinswoningen.

De meeste woningen in de gemeente zijn koopwoningen. In Vogelenzang en Bloemendaal staan relatief de meeste huurwoningen. De gemiddelde waarde van de woningen in Aerdenhout is veel hoger dan in de andere dorpskernen. Zie de volgende tabel.

De gemiddelde woningwaarde in de gemeente (€ 554.000) is overigens veel hoger dan het landelijke gemiddelde (€ 209.000).

**Tabel 5:** Woningvoorraad naar type, eigendom en gemiddelde waarde (2017)

Kern	Totaal	Naar type		Naar eigendom		Gemiddelde waarde*
		Een-gezins	Meer-gezins	Koop*	Huur*	
Aerdenhout	1.859	87%	13%	83%	17%	€ 860.000
Bennebroek	2.312	77%	23%	66%	34%	€ 339.000
Bloemendaal	2.939	63%	37%	60%	40%	€ 597.000
Overveen	1.631	74%	26%	80%	20%	€ 578.000
Vogelenzang	986	88%	12%	59%	41%	€ 303.000
<b>Totaal</b>	<b>9.727</b>	<b>75%</b>	<b>25%</b>	<b>69%</b>	<b>31%</b>	<b>€ 554.000</b>

Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017) \*= cijfers 2016

Van de 9.727 woningen behoren er per 1 januari 2017 1.565 (16%) tot de sociale huursector. Deze woningen worden verhuurd door Brederode Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland. In de kern Bloemendaal staan de meeste sociale huurwoningen (703). Relatief gezien staan de meeste sociale huurwoningen in Vogelenzang (29%). Zie de volgende tabel.

**Tabel 6:** Sociale huurwoningen naar eigendom

Kern	Sociale huur				Totaal aantal woningen	Aandeel
	Brederode Wonen	Pré Wonen	Woonzorg Nederland	Totaal		
Aerdenhout	83	0	0	83	1.859	4%
Bennebroek	0	383	0	383	2.312	17%
Bloemendaal	512	83	108	703	2.939	24%
Overveen	110	0	0	110	1.631	7%
Vogelenzang	255	0	31	286	986	29%
<b>Totaal</b>	<b>960</b>	<b>466</b>	<b>139</b>	<b>1.565</b>	<b>9.727</b>	<b>16%</b>

Bron:

- Aantal sociale huurwoningen: Brederode Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland
- Totale woningvoorraad: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017)

## Transactieprijs van verkochte woningen

De crisis op de woningmarkt is ook niet voorbij gegaan aan de gemeente Bloemendaal. De prijzen van de verkochte woningen daalden tot 2013 en vanaf 2014 stijgen ze over het

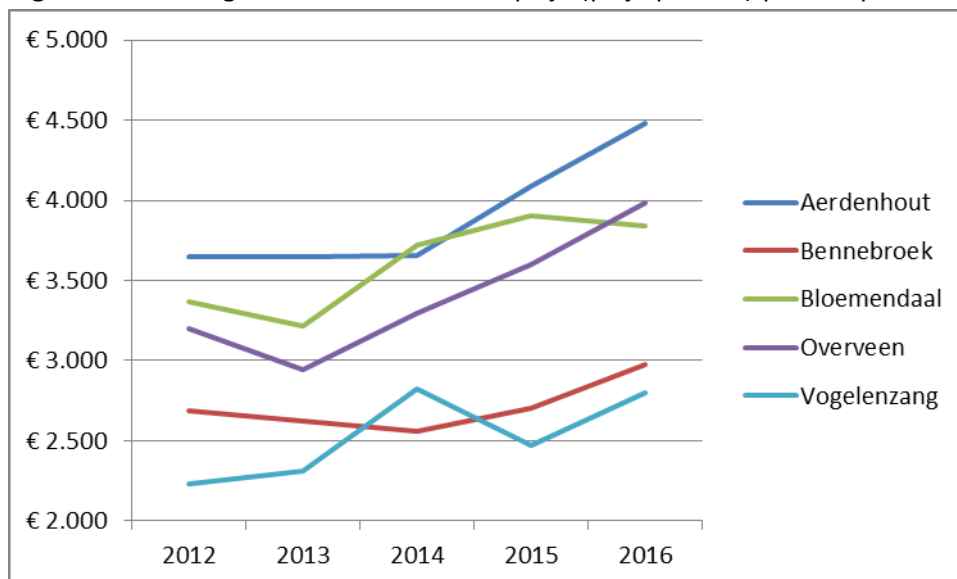
algemeen weer. In de volgende tabel zijn de mediane transactieprizen van de verschillende woningtypen per dorpskern vermeld in de periode 2012 t/m 2016.

**Tabel 7:** Mediane transactieprijs (prijs per m<sup>2</sup>) per dorpskern 2012-2016

Woningtype	Dorpskern	Jaar				
		2012	2013	2014	2015	2016
Tussenwoning	Aerdenhout	€ 3.413	€ 3.000	€ 3.278	€ 3.705	€ 4.380
	Bennebroek	€ 2.538	€ 2.222	€ 2.366	€ 2.548	€ 2.642
	Bloemendaal	€ 2.828	€ 2.861	€ 3.670	€ 3.717	€ 3.723
	Overveen	€ 3.229	€ 2.929	€ 3.555	€ 3.476	€ 4.249
	Vogelenzang	€ 1.849	€ 1.885	€ 2.019	€ 2.111	€ 2.324
Hoekwoning	Aerdenhout	€ 4.412	€ 3.290	€ 3.638	€ 3.963	€ 4.417
	Bennebroek	€ 2.350	€ 2.173	€ 2.729	€ 2.850	€ 2.946
	Bloemendaal	€ 3.034	€ 3.071	€ 3.193	€ 4.087	€ 3.918
	Overveen	€ 4.981	€ 3.152	€ 3.800	€ 3.735	€ 4.118
	Vogelenzang	€ 2.088	€ 2.318	€ 2.714	€ 3.010	€ 2.682
Twee-onder-één-kap	Aerdenhout	€ 3.623	€ 3.750	€ 3.826	€ 4.429	€ 4.818
	Bennebroek	€ 2.600	€ 3.000	€ 2.689	€ 3.350	€ 3.680
	Bloemendaal	€ 4.093	€ 4.274	€ 4.065	€ 4.401	€ 4.166
	Overveen	€ 3.758	€ 2.884	€ 3.546	€ 3.861	€ 4.423
	Vogelenzang	€ 2.155	€ 2.978	€ 3.665	€ 2.991	€ 2.825
Vrijstaande woning	Aerdenhout	€ 4.568	€ 4.505	€ 4.371	€ 3.999	€ 4.991
	Bennebroek	€ 4.367	€ 3.709	€ 3.603	€ 3.402	€ 3.241
	Bloemendaal	€ 4.577	€ 3.678	€ 4.473	€ 4.489	€ 4.270
	Overveen	€ 3.668	€ 5.006	€ 5.083	€ 4.603	€ 4.932
	Vogelenzang	€ 2.413	€ 2.163	€ 3.439	€ 3.509	€ 3.635
Appartement	Aerdenhout	€ 2.334	€ 2.364	€ 2.546	€ 2.816	€ 3.033
	Bennebroek	€ 3.015	€ 2.167	€ 2.500	€ 2.333	€ 2.937
	Bloemendaal	€ 3.687	€ 3.289	€ 3.100	€ 3.101	€ 3.344
	Overveen	€ 2.406	€ 2.092	€ 2.149	€ 2.091	€ 2.570
	Vogelenzang	-	€ 2.987	€ 2.521	€ 3.115	€ 3.111
Totaal gemiddeld	Aerdenhout	€ 3.650	€ 3.646	€ 3.655	€ 4.091	€ 4.478
	Bennebroek	€ 2.691	€ 2.625	€ 2.558	€ 2.700	€ 2.975
	Bloemendaal	€ 3.368	€ 3.217	€ 3.716	€ 3.904	€ 3.842
	Overveen	€ 3.200	€ 2.941	€ 3.294	€ 3.596	€ 3.983
	Vogelenzang	€ 2.231	€ 2.312	€ 2.821	€ 2.472	€ 2.796

Bron: NVM (augustus 2017)

In de volgende grafiek zijn de totaal gemiddelde bedragen per kern en jaar uit de vorige tabel grafisch weergegeven.

**Figuur 8:** Totaal gemiddelde transactieprijs (prijs per m<sup>2</sup>) per dorpskern 2012-2016

Bron: NVM (augustus 2017)

### Inkomens

Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger is in Aerdenhout het grootst en in Vogelenzang het laagst. Relatief veel huishoudens van de kern Bloemendaal hebben een laag inkomen of hebben een inkomen op of rond het sociaal minimum. Zie de volgende tabel.

**Tabel 9:** Inkomens van personen en huishoudens (2015)

Kern	Gemiddeld inkomen per ontvanger*	Huishoudens met een laag inkomen*	Huishoudens op/rond sociaal minimum*
Aerdenhout	€ 71.000	5,9%	5,0%
Bennebroek	€ 40.100	6,8%	4,9%
Bloemendaal	€ 53.700	7,9%	7,2%
Overveen	€ 57.900	5,6%	4,3%
Vogelenzang	€ 33.100	5,9%	4,9%
<b>Totaal</b>	<b>€ 52.300</b>	<b>6,7%</b>	<b>5,5%</b>

Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017) \*= cijfers 2016

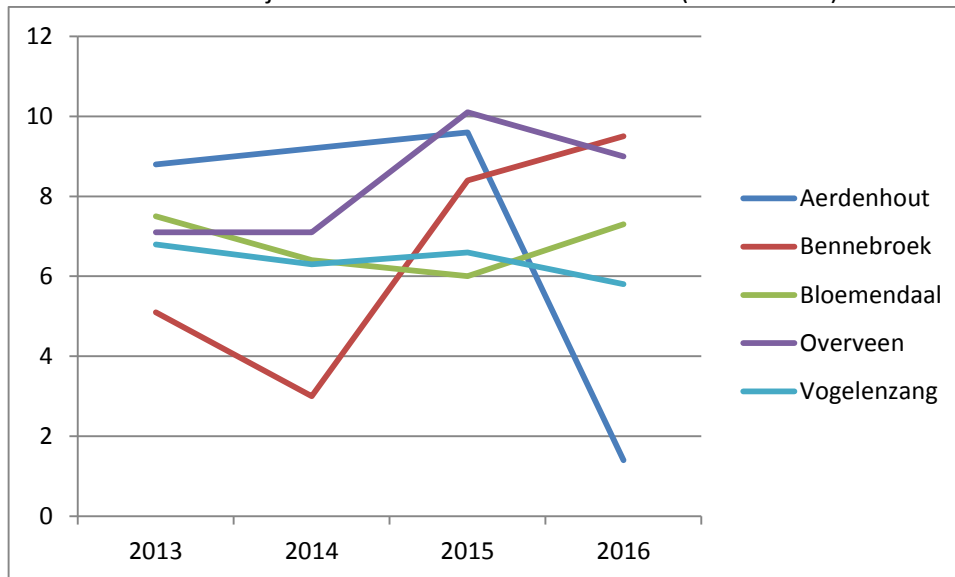
### Zoektijd sociale huur

De gemiddelde wachttijd van een woningzoekende, wanneer hij een sociale huurwoning accepteert, is in de regio Zuid-Kennemerland in 2016 gestegen tot 6,9 jaar. Sinds 2012 neemt deze inschrijftijd gestaag toe. De grootste stijging is te zien in Bloemendaal en Haarlem.

Kijken we echter naar de daadwerkelijke tijd die ligt tussen het moment dat een woningzoekende start met reageren op woningen en de acceptatie van een woning, dan zien we dat deze zoektijd aanzienlijk korter is dan de inschrijftijd. Dit komt omdat woningzoekenden vaak staan ingeschreven in het woonruimteverdeelsysteem zonder dat zij op dat moment daadwerkelijk een woning zoeken. Zij starten pas met het plaatsen van reacties op woningen als zij echt willen verhuizen. Op dat moment hebben zij vaak al een lange inschrijftijd opgebouwd.

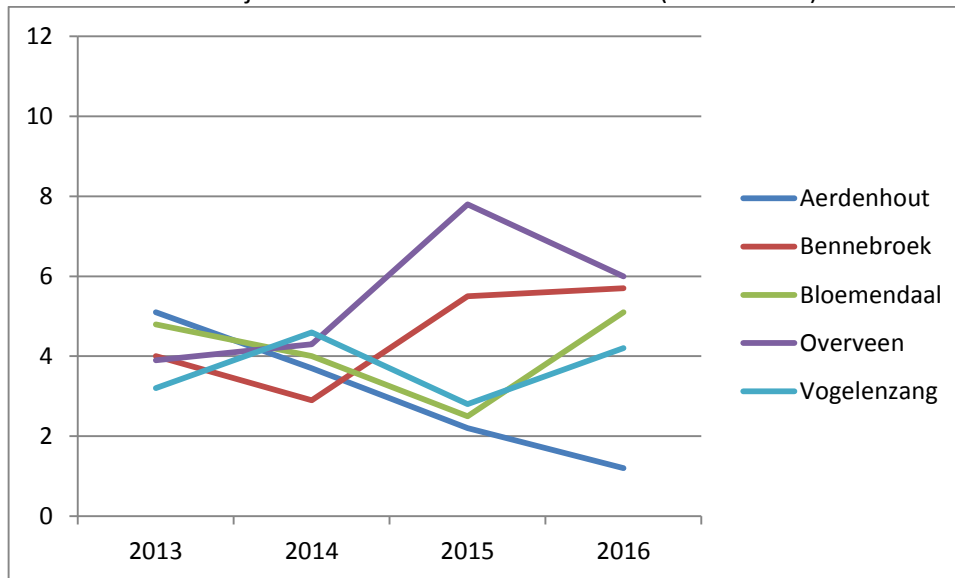
De volgende grafieken tonen de wachttijd (grafiek 10) en de inschrijftijd (grafiek 11) in jaren in de woonkernen van Bloemendaal in de periode 2013-2016. Een waarschuwing is hier op zijn plaats: het aantal mutaties per jaar is klein (vooral in Aerdenhout). Dat verklaart de grote uitschieters in de gemiddelden per jaar.

**Grafiek 10:** Wachttijd sociale huur in Bloemendaal (2013-2016)



Bron: *Jaarverslag 2016 Woonruimteverdeling* (Woonservice Kennemerland)

**Grafiek 11:** Zoektijd sociale huur in Bloemendaal (2013-2016)



Bron: *Jaarverslag 2016 Woonruimteverdeling* (Woonservice Kennemerland)

### 3. Context van het woonbeleid

In dit document wordt de context van het woonbeleid verwoord en geïllustreerd.

Het document bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Overzicht van de belangrijkste thema's. De thema's zijn in de bijlage toegelicht.
2. Overzicht van de belangrijkste wetten.
3. Schema van kaderstelling tot uitvoering.

#### 1. Overzicht belangrijkste thema's

In het overzicht hieronder staan de voor Bloemendaal belangrijkste vijf thema's vermeld. Per thema zijn de belangrijkste partijen van de gemeente, de aanpalende beleidsterreinen en de instrumenten van de gemeente vermeld. De instrumenten die de gemeente Bloemendaal inderdaad inzet, zijn **vet** aangeduid; de niet-ingezette instrumenten zijn cursief weergegeven.

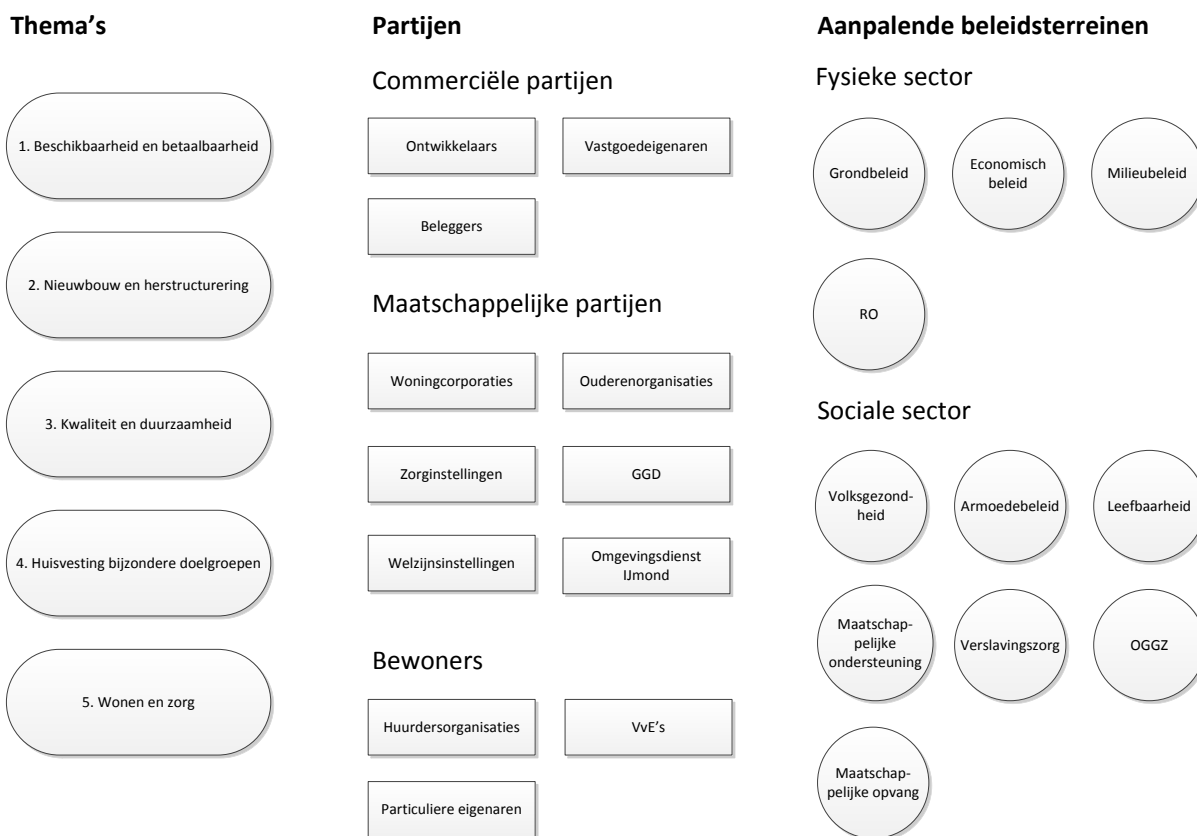
Thema	Partners	Relatie met andere beleidsterreinen	Instrumenten gemeente
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningcorporaties</li> <li>• Huurdersorganisaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Armoedebeleid</li> <li>• RO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prestatieafspraken met corporaties en huurders</b></li> <li>• <b>Starterslening</b></li> </ul>
2. Nieuwbouw en herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningcorporaties</li> <li>• Huurdersorganisaties</li> <li>• Particuliere eigenaren</li> <li>• Ontwikkelaars</li> <li>• Beleggers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondbeleid</li> <li>• Economisch beleid</li> <li>• RO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bestemmingsplannen</b></li> <li>• <b>Locatiesubsidies</b></li> <li>• <b>Grondbeleid</b></li> <li>• <b>Prestatieafspraken met corporaties en huurders</b></li> <li>• <b>Afspraken met ontwikkelaars en beleggers</b></li> </ul>
3. Kwaliteit en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningcorporaties</li> <li>• Huurdersorganisaties</li> <li>• Beleggers</li> <li>• VvE's</li> <li>• Particuliere eigenaren</li> <li>• Omgevingsdienst IJmond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefbaarheid</li> <li>• Milieubeleid</li> <li>• RO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Welstandsbeleid</b></li> <li>• <b>Duurzaamheidsplan</b></li> <li>• <b>Woningverbeterings-subsidies</b></li> <li>• <b>Onderhoud buitenruimte</b></li> <li>• <i>Ondersteuning VvE's</i></li> <li>• <b>Prestatieafspraken met corporaties en huurders</b></li> <li>• <b>Handhaving</b></li> </ul>
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningcorporaties</li> <li>• Huurdersorganisaties</li> <li>• Zorginstellingen</li> <li>• Welzijnsinstellingen</li> <li>• GGD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksgezondheid</li> <li>• Maatschappelijke ondersteuning</li> <li>• Verslavingszorg</li> <li>• OGGZ</li> <li>• Maatschappelijke opvang<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Inkoop (groep of individueel) wonen met zorg op maat</i></li> <li>• <b>Inkoop begeleiding</b></li> <li>• <b>Welzijnssubsidies</b></li> <li>• <b>Coördinatie zorgnetwerken</b></li> <li>• <b>Maatschappelijk werk</b></li> <li>• <b>Taakstelling</b></li> </ul>

<sup>1</sup> De verantwoordelijkheid ligt bij centrumgemeente Haarlem en gaat in 2020 over naar de afzonderlijke gemeenten, waaronder Bloemendaal. De 10 gemeenten in de Veiligheidsregio Kennemerland geven de taak Maatschappelijke opvang, waaronder Vrouwenopvang en Beschermd wonen, samen in goed overleg vorm onder leiding van centrumgemeente Haarlem.

Thema	Partners	Relatie met andere beleidsterreinen	Instrumenten gemeente
5. Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningcorporaties</li> <li>• Huurdersorganisaties</li> <li>• Ouderenorganisaties</li> <li>• Zorginstellingen</li> <li>• Ontwikkelaars en zorgondernemers</li> <li>• Particuliere eigenaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volksgezondheid</li> <li>• Maatschappelijke ondersteuning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inkoopbegeleiding</b></li> <li>• <b>Individuele voorzieningen</b></li> <li>• <b>Woningaanpassing</b></li> <li>• <b>Welzijnssubsidies</b></li> <li>• <b>Prestatieafspraken met corporaties en huurders</b></li> <li>• <b>Voorlichting</b></li> </ul>

In het schema hieronder zijn de vermelde partijen onderverdeeld naar commerciële partijen, maatschappelijke partijen en bewoners. De vermelde beleidsterreinen zijn onderverdeeld naar de fysieke en sociale sector.

Woningcorporaties zijn in dit schema ingedeeld bij de maatschappelijke partijen omdat ze weliswaar een marktpartij zijn, maar een maatschappelijke functie hebben.



## 2. Overzicht belangrijkste wetten

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste wetten vermeld die betrekking hebben op het woonbeleid (Woningwet en Huisvestingswet), en de belangrijkste ‘aanpalende’ wetten die betrekking hebben op de RO en het Sociaal Domein. Per wet is het doel vermeld, een samenvatting en de rol van de gemeente. Per wet zijn de daarbij behorende instrumenten vermeld van de gemeenteraad en het college.

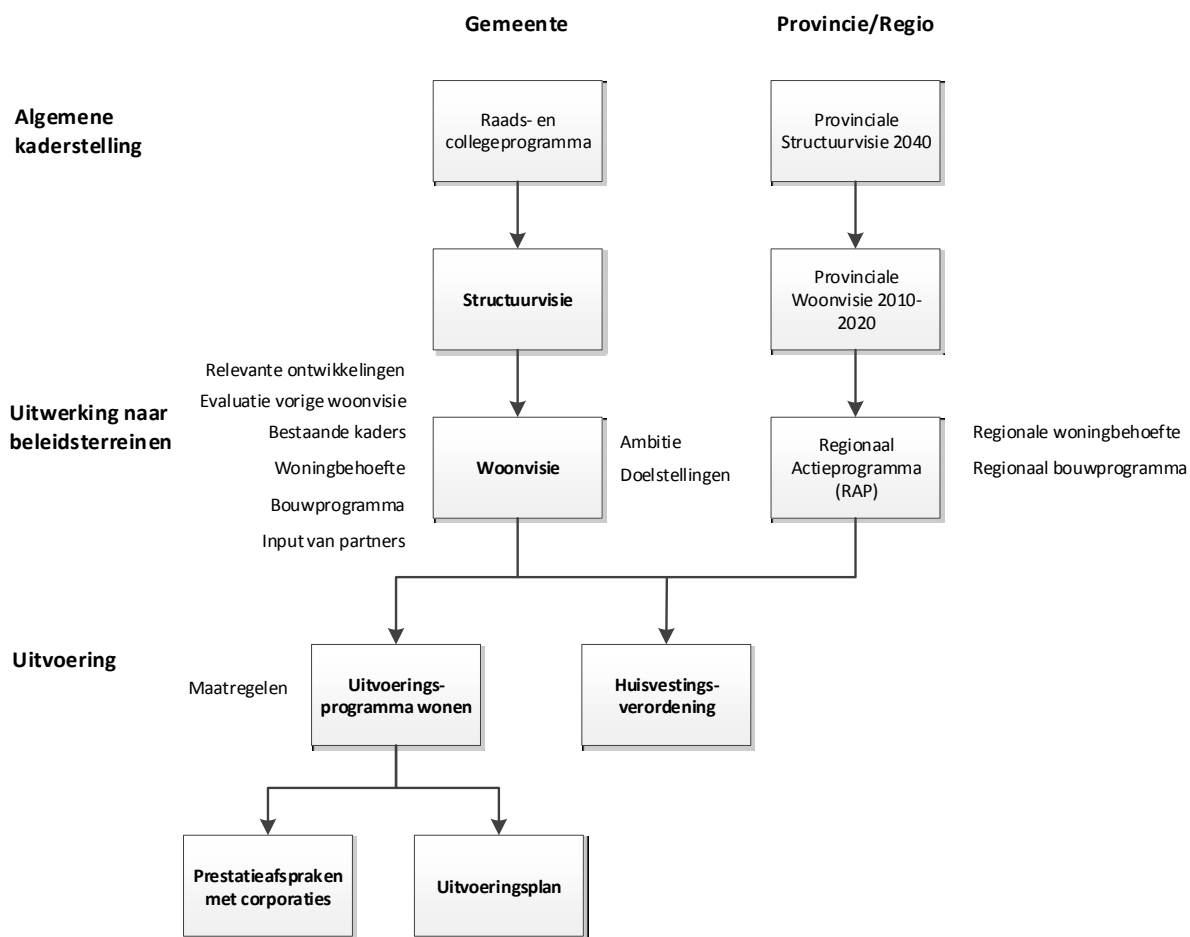
	Wonen		Ruimtelijke Ordening		Sociaal Domein
	<p><b>Woningwet 2015</b></p> <p>Doel: Legt het speelveld van de woningcorporaties vast.</p> <p>Samenvatting:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldt vanaf 1 juli 2015.</li> <li>• Nieuwe regels voor de sociale huur: woningcorporaties moeten zich concentreren op hun kerntaak.</li> <li>• Andere activiteiten zijn toegestaan als uit markttoets blijkt dat geen marktpartij deze taak wil uitvoeren.</li> <li>• Corporatie moet bijdragen aan uitvoering lokaal woonbeleid.</li> <li>• Grotere rol voor gemeenten en huurdersorganisaties.</li> </ul> </p> <p>Rol gemeente:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen woonbeleid.</li> <li>• Concretiseren in prestatieafspraken.</li> <li>• Monitoring van woonbeleid.</li> </ul> </p>	<p><b>Huisvestingswet 2014</b></p> <p>Doel: Regelt de verdeling van schaarse woonruimte.</p> <p>Samenvatting:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldt vanaf 1 januari 2015.</li> <li>• Vrijheid van vestiging mag uitsluitend worden beperkt als dat nodig is.</li> <li>• Biedt instrumenten voor de toewijzing van schaarse huurwoningen en wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad.</li> <li>• Regels moeten worden opgenomen in een verordening.</li> <li>• Regelt de halfjaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders.</li> </ul> </p> <p>Rol gemeente:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen huisvestingsverordening.</li> <li>• Realiseren halfjaarlijkse taakstelling huisvesting statushouders.</li> </ul> </p>	<p><b>Wet ruimtelijke ordening</b></p> <p>Doel: Creëert plancapaciteit voor woningbouw.</p> <p>Samenvatting:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldt vanaf 1 juli 2008.</li> <li>• Rijk, provincies en gemeenten moeten structuurvisie opstellen.</li> <li>• Bestemmingsplan blijft belangrijk gemeentelijk plan met normen.</li> <li>• Plancapaciteit vastleggen in bestemmingsplannen.</li> <li>• Mogelijkheid om kosten van planontwikkeling te verhalen op eigenaar..</li> </ul> </p> <p>Rol gemeente:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen structuurvisie.</li> <li>• Vaststellen bestemmingsplannen.</li> <li>• Vaststellen grondbeleid.</li> <li>• Verhalen van kosten van planontwikkeling.</li> </ul> </p>	<p><b>Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)</b></p> <p>Doel: Waarborgt de bouw en beeldkwaliteit van nieuwbouwwoningen.</p> <p>Samenvatting:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldt vanaf 1 oktober 2010.</li> <li>• Voor een fysiek project is één vergunning nodig (deregulering)..</li> <li>• Eén bevoegd gezag.</li> </ul> </p> <p>Rol gemeente:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen welstandsbeleid.</li> <li>• Verlenen omgevingsvergunningen.</li> </ul> </p>	<p><b>Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)</b></p> <p>Doel: Stelt burgers zo goed mogelijk in staat deel te nemen aan de samenleving.</p> <p>Samenvatting:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geldt vanaf 1 januari 2007.</li> <li>• Vanaf 1 januari 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de ondersteuning van zelfstandig, thuiswonende mensen, die beperkt zelfstandig kunnen deelnemen aan de samenleving.</li> <li>• In elke gemeente wordt een sociaal wijkteam aangesteld.</li> <li>• De gemeente is verantwoordelijk voor de ondersteuning van mantelzorgers.</li> </ul> </p> <p>Rol gemeente:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen Wmo-beleid.</li> <li>• Vaststellen leefbaarheidsplan.</li> </ul> </p>
	<b>De documenten</b>				
Beleid (raad)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonvisie</li> <li>• Uitvoeringsprogramma wonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvestingsverordening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structuurvisie</li> <li>• Stedenbouwkundig progr. van eisen</li> <li>• Bestemmingsplan</li> <li>• Nota Grondbeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota welstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota Wmo-beleid</li> <li>• Verordening Wmo-voorzieningen</li> </ul>
Uitvoering (college)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken met woningcorporaties</li> <li>• Uitvoeringsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvestingsvergunningen (gemandateerd aan corporaties)</li> <li>• Urgentieverklaringen (gemandateerd aan Woonservices)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijzigings- en uitwerkingsplan</li> <li>• Anterieure overeenkomst of exploitatieplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgevingsvergunning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschikking persoonsgebonden budget</li> </ul>

### 3. Schema van kaderstelling tot uitvoering

In het schema hieronder is het beleidsterrein wonen geïllustreerd aan de hand van de meest relevante documenten, van kaderstelling door de gemeenteraad tot de uitvoering door het college.

De kaderstelling verloopt via twee lijnen: die van de gemeente zelf (de eigen beleidsdoelen in de woonvisie) en die van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond (de regionale bouwopgave in het RAP). Deze twee lijnen komen samen in het Uitvoeringsprogramma wonen en de huisvestingsverordening, waarin de gemeente een vergunningsstelsel hanteert dat nodig is vanwege de grote druk op de sociale huurmarkt.

De uitvoering van de woonvisie wordt periodiek geëvalueerd en de uitkomsten van die evaluatie zijn input voor het vaststellen van de nieuwe woonvisie.





## ***Toelichting van de vijf thema's***

### **1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

Beschikbaarheid van woningen en de betaalbaarheid daarvan heeft betrekking op zowel koop- als huurwoningen. Er moeten voldoende woningen zijn voor mensen die een huur- of koopwoning zoeken, in alle prijsklassen en tegen een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit.

Vaak wordt bij beschikbaarheid en betaalbaarheid ingezoomd op de sociale huursector. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een laag inkomen. Voor hen moeten er in de gemeente voldoende betaalbare woningen zijn. De druk op de sociale huurwoningen is groot in Bloemendaal. Het aantal huishoudens met een laag inkomen is de afgelopen jaren toegenomen, door het scheiden van wonen en zorg moeten ouderen langer zelfstandig wonen en in 2015 en 2016 kwam het grote aantal statushouders daar nog bij. Voor huishoudens die net teveel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moeten er voldoende huurwoningen zijn in het middensegment en betaalbare koopwoningen.

### **2. Nieuwbouw en herstructurering**

In de gemeente Bloemendaal is er sprake van een grote druk op de woningmarkt. Tegelijkertijd neemt de gemiddelde omvang van de huishoudens verder af. Er zijn dus extra woningen nodig. Maar de bouwmogelijkheden zijn schaars omdat het gemeentebestuur de kracht van Bloemendaal – het aanwezige groen, de recreatie en het cultureel erfgoed – wil behouden. Daarom is het belangrijk dat er de komende jaren voldoende locaties zijn voor woningbouw die goed kan worden ingepast.

Nieuwe woningen kunnen zowel door nieuwbouw als door herstructurering worden gerealiseerd.

### **3. Kwaliteit en duurzaamheid**

Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven is het belangrijk dat de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving goed zijn. Goed onderhoud, waaronder energetische verbeteringen, is daarvoor noodzakelijk.

### **4. Huisvesting bijzondere doelgroepen**

Naast de huishoudens met een laag inkomen zijn er andere groepen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een geschikte woning: de bijzondere doelgroepen. Zoals mensen met een (licht) verstandelijke beperking, mensen met een psychische beperking en nu dus ook de grote groep statushouders. Met de invoering van de Wmo is de gemeente verantwoordelijk voor het aanbieden van 'beschermd wonen', maar een groeiend deel van de bijzondere doelgroepen zal in reguliere woningen wonen.

Voor deze bijzondere doelgroepen is niet alleen een woning nodig, maar ook begeleiding en zorg.

### **5. Wonen en zorg**

Ouderen blijven steeds langer thuis wonen. De woning moet daarvoor geschikt zijn. Een alternatief is verhuizen naar een geschikte woonvorm, waar zorg en welzijn aanwezig zijn. Dergelijke woonvormen kunnen nieuw worden ontwikkeld, maar kunnen soms ook worden

gerealiseerd door transformatie van bestaand vastgoed (bijvoorbeeld leegkomend zorgvastgoed).

Wim Vos  
mei 2017

## 4. Realisatie van maatregelen uit vorige woonvisie

In de vorige woonvisie – *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* – zijn diverse maatregelen opgenomen. In dit hoofdstuk is per maatregel aangegeven of deze is uitgevoerd of niet. Ter indicatie daarvan is hierbij de volgende score gebruikt:

	Maatregel is geheel gerealiseerd
	Maatregel is gedeeltelijk gerealiseerd
	Maatregel is (grotendeels) niet gerealiseerd
	Maatregel is achterhaald

Zie voor meer informatie de *Evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012-2016*.

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
<b>Thema: Sociale woningmarkt</b>		
1. <i>Meer sociale huurwoningen voor senioren bouwen.</i>	Het lukt redelijk goed om nulredenwoningen te bouwen. In de periode 2012 t/m 2016 zijn er 146 nulredenwoningen, waarvan 96 gebouwd in de sociale huur.	
2. <i>Op elke nieuwbouwlocatie moeten minimaal 1/3 sociale huurwoningen worden gebouwd. Bij een kleiner aandeel moet de ontwikkelende partij een afkoopsom storten in het vereveningsfonds sociale woningbouw.</i>	Sinds het van kracht worden van de 'Verordening sociale woningbouw Bloemendaal' betaalt een ontwikkelaar een afkoopsom als hij niet aan deze voorwaarde voldoet. In de periode 2012 t/m 2016 is van alle nieuw gebouwde woningen 42% een sociale huurwoning.	
3. <i>Er worden in een verordening regels vastgesteld voor de bijdragen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw.</i>	Dat is gebeurd in de verordening sociale woningbouw. Eerst is in 2013 het gedeelte vastgesteld waarin de afkoopsom wordt geregeld en in 2016 zijn de subsidieregels toegevoegd.	
4. <i>De gemeente wil dat corporaties verkoop van sociale huurwoningen aan bewoners mogelijk maken via een MGE-constructie, zodat de woningen beschikbaar blijven voor huishoudens die tot de doelgroep behoren.</i>	Dit was nog uitgangspunt in de prestatieafspraken 2014. Inmiddels is deze wens achterhaald door de verhuurdersheffing. In de prestatieafspraken 2017 is het uitgangspunt daarom 'verkoop zonder voorwaarden'.	
5. <i>De gemeente wil niet dat corporaties sociale huurwoningen vrij op de markt verkopen omdat ze dan niet meer beschikbaar zijn voor de doelgroep. Een uitzondering kan worden gemaakt voor dure sociale huurwoningen.</i>	Deze voorwaarde is achterhaald door de verhuurdersheffing. In de huidige prestatieafspraken is het uitgangspunt daarom 'verkoop zonder voorwaarden'.	
6. <i>De gemeente wil dat corporaties meer huurwoningen in de vrije sector toewijzen voor huishoudens met een inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal.</i>	Deze wens is achterhaald door de Woningwet 2015, die bepaalt dat corporaties zich moeten beperken tot de sociale huursector. In de prestatieafspraken is afgesproken dat het aantal vrije sectorwoningen niet wordt	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
	uitgebreid. Tevens is afgesproken dat verkoop vanuit het niet-DAEB-segment de voorkeur heeft boven verkoop van het DAEB-segment.	
7. <i>De gemeente wil dat de corporaties de huurverhoging gebruiken om de huren van huishoudens met een jaarinkomen van meer dan € 43.000 jaarlijks met 5% te verhogen.</i>	In de prestatieafspraken van 2014 zijn hierover geen afspraken gemaakt. In de huidige prestatieafspraken laat de gemeente de corporaties vrij in hun huurbeleid. De corporaties willen graag dat de gemeente aangeeft wat ze wil bereiken en dat ze vervolgens aan de corporaties overlaat op welke manier zij dat gaan doen.	
8. <i>De gemeente wil dat de corporaties de 30% vrije bemiddeling blijven gebruiken om doorstroming te bevorderen, eventueel aangevuld met andere maatregelen (zoals een verhuiskostenvergoeding en participatie van bewoners in het ontwerpen van nieuwbouwwoningen).</i>	Dit is gebeurd. In de huisvestingsverordening 2016 is vastgelegd dat de corporaties maximaal 25% van het aanbod buiten Woonservice om mogen toewijzen.	
<b>Thema: Middeldure segment</b>		
1. <i>De gemeente wil dat corporaties een deel van hun bestaande woningbezit overhevelen naar het prijssegment van € 650 tot € 900, waardoor de doorstroming van middeninkomens vanuit de sociale huurwoningen wordt bevorderd. In de prestatieafspraken wordt het precieze percentage opgenomen.</i>	Deze wens is achterhaald door de Woningwet 2015, die bepaalt dat corporaties zich moeten beperken tot de sociale huursector. Verder is volgens de corporaties de vraag relevant wat de gemeente nastreeft: moet de omvang van de voorraad sociale huurwoningen niet juist minimaal worden behouden? Dus niet de al geringe sociale voorraad verkleinen ten gunste van het middensegment?	
2. <i>De gemeente wil de bouw en/of verkoop van middeldure woningen in MGE bevorderen zodat de woningen beschikbaar blijven voor het middensegment.</i>	Deze wens is achterhaald door de Woningwet 2015, die bepaalt dat corporaties zich moeten beperken tot de sociale huursector. In de huidige prestatieafspraken is het uitgangspunt daarom 'verkoop zonder voorwaarden'.	
3. <i>De gemeente wil meer seniorenwoningen creëren in het middeldure segment, zodat er door doorstroming meer woningen beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.</i>	Dit is niet gebeurd, ook omdat de gemeente zich afvraagt of middeldure huur een segment is waaraan behoefte bestaat. Dit neemt niet weg dat de gemeente graag instrumenten zou willen hebben om senioren die dat willen, te laten doorstromen naar het middeldure segment, zodat een middeldure koopwoning vrijkomt voor een gezin met kinderen.	
<b>Thema: Dure en exclusieve segment</b>		
1. <i>De gemeente zal initiatieven voor (kleinschalige) seniorencomplexen in het dure en exclusieve segment waar mogelijk faciliteren, om de</i>	Dit is deels achterhaald. In de dorpenzone is wel een aantal seniorencomplexen in het dure/exclusieve segment gebouwd, maar in de villawijken niet. De <i>Nota villawijken</i> wordt op 6 juli 2017 ter vaststelling aan de raad	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
<i>doorstroming in dat segment te bevorderen.</i>	voorgelegd. Hierin wordt voorgesteld dat in de landgoederenzone geen appartementen mogen worden gebouwd. In de dorpenzone mogen wel appartementen worden gebouwd.	
2. <i>Het moet mogelijk zijn grote vrijstaande villa's te splitsen in appartementen. De voorwaarden hiervoor worden nader onderzocht in het kader van de nog op te stellen nota landgoederenzone.</i>	Dit is achterhaald. De <i>Nota villawijken</i> wordt op 6 juli 2017 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Hierin wordt voorgesteld dat villa's in maximaal twee grondgebonden of boven/beneden woningen mogen worden gesplitst. Splitsing in appartementen is daarmee achterhaald. De gemeente perkt de mogelijkheden sterk in om de luxe uitstraling te behouden en een toename van het verkeer te voorkomen. De corporaties zouden graag zien dat de <i>Nota villawijken</i> meer mogelijkheden zou bieden om betaalbare huurwoningen (kleine appartementen) te bouwen.	
<b>Thema: Bijzondere doelgroepen</b>		
1. <i>Bevorderen van nieuwe vormen van wonen en zorg voor senioren en faciliteren van initiatieven om dergelijke voorzieningen te realiseren.</i>	Dit is gebeurd, zie ook de woningbouwlijst. De gemeente zet in op twee sporen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanpassen van woningen van ouderen die niet willen verhuizen.</li> <li>• Nieuwbouw voor ouderen die wél willen verhuizen.</li> </ul> In Park Vogelenzang zijn geen seniorenwoningen opgenomen omdat de locatie te ver weg ligt van de voorzieningen en er ten noorden van deze locatie voldoende seniorenwoningen staan.	
2. <i>Bevorderen van kleinschalige woonvoorzieningen (met begeleiding op maat) om overgang van een opvanginstelling naar zelfstandig wonen mogelijk te maken en faciliteren van initiatieven om dergelijke voorzieningen te realiseren. De gemeente streeft hierbij naar het maken van afspraken met de regiogemeenten en corporaties over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.</i>	Ook dit beschermd wonen gebeurt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de locatie Vijverpark in Overveen zijn onlangs woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd.</li> <li>• In de voormalige zusterflat in Bennebroek heeft De Hartekamp Groep 29 woningen voor die doelgroep gebouwd.</li> <li>• In Vogelenzang voegt Woonzorg Nederland bij het complex De Voghelsanck een aantal woningen toe.</li> <li>• In Bennebroek bouwt Woonzorg Nederland naast het woonzorgcentrum Meerleven 31 intramurale woningen, die worden verhuurd aan een zorginstelling.</li> <li>• In Bennebroek is er een eigen initiatief van ouders om huisvesting te realiseren voor hun kinderen met een beperking.</li> </ul>	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
	Desalniettemin is er in Bloemendaal een tekort aan beschermd wonen en zijn er weinig mogelijkheden om door te stromen.	
3. <i>Aanvullend op de vorige twee punten wil de gemeente het aanbod van WonenPlus (praktische dienstverlening op maat) uitbreiden van ouderen naar meerdere groepen 'sociaal kwetsbaren' om zelfstandig wonen voor deze groepen te bevorderen.</i>	Het aanbod van WonenPlus is niet verbreed. Ook voor het vaststellen van de woonvisie was WonenPlus namelijk bestemd voor de ouderen, chronisch zieken en gehandicapten. De Stichting Welzijn is bereid de doelgroep te verbreden – bijvoorbeeld de statushouders – als daaraan behoefte bestaat en er vrijwilligers kunnen worden gevonden.	
4. <i>De gemeente wil de huisvesting van statushouders in regionaal verband organiseren, zodat gemeenten die meer huurappartementen hebben vooral de alleenstaanden huisvesten en gemeenten die meer eengezinshuurwoningen hebben vooral de gezinnen huisvesten.</i>	Het was de bedoeling om in de regio af te spreken dat alleenstaanden vooral in Haarlem en Velsen worden gehuisvest en gezinnen vooral in Bloemendaal. Maar dat wilde Haarlem niet. Daarom is de taakstelling tot nu toe lokaal gerealiseerd. Wel is met de gemeente Haarlemmermeer afgesproken dat in het pand Dennenheuvel alleengaanden worden gehuisvest die zijn gekoppeld aan Bloemendaal en dat zodra de nareizigers arriveren het gezin in de Haarlemmermeer wordt gehuisvest. De gemeente verwacht (april 2017) dat er in Dennenheuvel op 1 april 2019 nog 43 personen wonen (32 alleengaanden en vier gezinnen). De vraag is hoe deze personen kunnen worden gehuisvest.	
<b>Overig</b>		
1. <i>De gemeente wil eigen bouwgrond bij voorkeur verkopen aan particulieren of collectieven, vanwege de vraag naar particulier opdrachtgeverschap.</i>	Dit komt redelijk goed van de grond: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de locatie Haringbuys in Aerdenhout is 100% van het programma als kavels uitgegeven.</li> <li>• In Park Brederode in Bloemendaal zijn veel vrije kavels uitgegeven.</li> <li>• In Park Vogelenzang in Bennebroek wil de gemeente in de overeenkomst opnemen dat er 10% vrije kavels moeten zijn.</li> </ul>	
2. <i>De gemeente handhaaft de subsidieregeling voor het toepassen van energiebesparende maatregelen, maar onderzoekt of de regeling in de toekomst kan worden vervangen door de duurzaamheidslening van het SVn. De gemeente wil met de corporaties afspraken maken over het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen bij mutaties.</i>	Dit is grotendeels niet uitgevoerd. De gemeente beschikt niet meer over een eigen subsidieregeling voor duurzaamheidsmaatregelen. Er is ook geen onderzoek gedaan naar het veranderen van de regeling. Wel is er een subsidieregeling ingesteld voor het verduurzamen van sociale huurwoningen. Zie de prestatieafspraken. De corporaties hebben de gemeente bij het concept gewezen op hindernissen in de regeling. Nu de gemeente de regeling	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
	ongewijzigd heeft vastgesteld, verwachten zij dat er niet of nauwelijks van deze regeling gebruik zal worden gemaakt.	
<p>3. De gemeente wil stimuleren dat bij nieuwbouwwoningen minimaal een GPR-score van 7 voor energieprestatie wordt gehaald en gemiddeld minimaal een 7 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hiertoe vraagt zij ontwikkelende partijen de GPR in te vullen bij elk nieuwbouwproject.</p>	<p>Dit is niet gebeurd. Wat duurzaamheid betreft richt de gemeente zich namelijk vooral op de bestaande woningvoorraad omdat het Bouwbesluit aan nieuwbouw al strenge eisen stelt.</p> <p>Deze wens was destijds vanuit het duurzaamheidsbeleid opgenomen, maar er is dus geen uitvoering aan gegeven. De diverse thema's (zoals bezonning) beoordeelt de gemeente niet via GPR, maar bij de stedenbouwkundige toets van een bouwplan, ofschoon er in Bloemendaal maar weinig bouwlocaties zijn waar met woningen kan worden 'geschoven'. Ook komt het vaak voor dat de zorg om het landschap het plaatsen van zonnepanelen beperkt.</p>	
<p>4. De gemeente wil met de regiogemeenten onderzoeken of het instrument SVn-starterslening kan worden gehandhaafd, al dan niet in aangepaste vorm. Ook moet worden onderzocht of de maximale koopprijsgrens gelijk kan worden getrokken met die in omliggende gemeenten. Betere voorlichting moet leiden tot meer bekendheid van de starterslening.</p>	<p>Dit is gebeurd: de starterslening is gehandhaafd. Begin 2016 is de regeling verruimd doordat deze is opengesteld voor de woningzoekenden uit de hele regio. De maximale koopprijsgrens is wel verlaagd.</p>	
<p>5. De gemeente zal het beleid continueren om de woonfunctie voor vrijkomende niet-woongebouwen te bevorderen. Bijvoorbeeld bij het actualiseren van bestemmingsplannen.</p>	<p>Dit is gebeurd om transformatieprojecten mogelijk te maken. In bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van kantoren te wijzigen naar wonen.</p>	
<b>Thema: Bouwprogramma</b>		
<p>De gemeente gaat er van uit dat in de periode van 2012 t/m 2016 circa 250 woningen worden gebouwd. Dat zijn gemiddeld 50 woningen per jaar.</p>	<p>Het bouwprogramma is gerealiseerd: in de periode 2012 t/m 2016 zijn er 270 woningen gebouwd. In deze periode zijn er geen woningen gesloopt.</p>	





## 5. Indeling prijssegmenten Zuid-Kennemerland/IJmond

Prijssegment	Huur	Koop	Inkomensgroep
<b>Goedkoop</b>	Tot € 710,68	Tot € 215.000	Tot 1 x modaal
<b>Middelduur</b>	€ 710,68 tot € 1.000	€ 215.000 tot € 350.000	1 tot 2 x modaal
<b>Duur</b>	Vanaf € 1.000	Vanaf € 350.000	Vanaf 2 x modaal

### Toelichting:

1. Bloemendaal hanteert de prijssegmenten die regionaal zijn afgesproken in het RAP. Het gemiddelde prijsniveau voor woningen ligt in Bloemendaal weliswaar hoger dan in de regiogemeenten. Bloemendaal kiest er echter voor om de prijssegmenten te relateren aan inkomensgroepen in plaats van aan het gemiddelde prijsniveau van de woningvoorraad. Om die reden hanteert Bloemendaal de indeling die in het RAP is vastgesteld.
2. De indeling in inkomensgroepen is indicatief. Hoeveel huur iemand kan betalen of hoeveel hypotheek iemand kan krijgen is afhankelijk van persoonlijke omstandigheden. Denk aan het al dan niet verkrijgen van een starterslening. Maar ook of iemand de beschikking heeft over spaargeld, een schenking of een erfenis. Of juist de last draagt van schulden en/of alimentatieverplichtingen.
3. De liberalisatiegrens is in 2018 € 710,68. Indien deze wordt aangepast, dan is dat de nieuwe bovengrens van de categorie goedkope huur.
4. De overige huur- en koopprijzen staan vast voor de periode 2016-2020. Indien de prijssegmenten in het RAP 2021-2025 worden aangepast, zullen deze ook gaan gelden in de gemeente Bloemendaal.
5. In de *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* was voor de koopsector een vierde segment opgenomen: Exclusief (koopwoningen vanaf € 700.000). Dit prijssegment is komen te vervallen. In de *Woonvisie Bloemendaal 2018-2022* zijn geen beleidsdoelen opgenomen die betrekking hebben op het exclusieve segment. Daarom is het ook niet meer nodig om dit segment te onderscheiden.



## 6. Literatuurlijst

*Dit hoofdstuk noemt de belangrijkste documenten die voor de nieuwe woonvisie zijn gebruikt. De documenten zijn gerangschikt op chronologische volgorde.*

- *Speerpunten Duurzaamheid Bloemendaal (2010)*
- *Woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' (provincie Noord-Holland, 2010)*
- *Structuurvisie; Kroon op de regio (januari 2011)*
- *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 (november 2011)*
- *Coalitieakkoord 2014-2018 gemeente Bloemendaal (mei 2014)*
- *Wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland (Rigo, juni 2015)*
- *Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2015-2018 gemeente Bloemendaal (juni 2015)*
- *Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020; De regio Zuid-Kennemerland/IJmond Geeft Thuis! (juli 2016)*
- *Uitgangspuntennotitie sociale woningbouw Bloemendaal (september 2016)*
- *Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 (oktober 2016)*
- *Prestatieafspraken 2017-2021 gemeente Bloemendaal (november 2016)*
- *Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017*
- *Jaarverslag 2016 Woonruimteverdeling (Woonservice Kennemerland)*
- *Bloemendaal zonder aardgas; de mogelijkheden voor een klimaatneutrale warmtevoorziening (CE Delft, februari 2017)*
- *Evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 (Wim Vos Advies, mei 2017)*
- *Vitaal Vogelenzang (Companen, mei 2017)*
- *Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040 (provincie Noord-Holland, juni 2017)*
- *Manifest Oproep aan gemeenten, woningcorporaties en Rijk (Opnieuw Thuis, juli 2017)*
- *Gemeentelijk instrumentarium middenhuur (BZK/VNG, december 2017)*
- *Prestatieafspraken Bloemendaal 2018 (december 2017)*