

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">• Woningcorporaties• Huurdersorganisaties	<ul style="list-style-type: none">• Armoedebeleid• RO	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken met corporaties en huurders• Starterslening
2. Nieuwbouw en herstructurering	<ul style="list-style-type: none">• Woningcorporaties• Huurdersorganisaties• Particuliere eigenaren• Ontwikkelaars• Beleggers	<ul style="list-style-type: none">• Grondbeleid• Economisch beleid• RO	<ul style="list-style-type: none">• Bestemmingsplannen• Locatiesubsidies• Grondbeleid• Prestatieafspraken met corporaties en huurders• Afspraken met ontwikkelaars en beleggers
3. Kwaliteit en duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none">• Woningcorporaties• Huurdersorganisaties• Beleggers• VvE's• Particuliere eigenaren• Omgevingsdienst IJmond	<ul style="list-style-type: none">• Leefbaarheid• Milieubeleid• RO	<ul style="list-style-type: none">• Welstandsbeleid• Duurzaamheidsplan• Woningverbeterings-subsidies• Onderhoud buitenruimte• <i>Ondersteuning VvE's</i>• Prestatieafspraken met corporaties en huurders• Handhaving
4. Huisvesting bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none">• Woningcorporaties• Huurdersorganisaties• Zorginstellingen• Welzijnsinstellingen• GGD	<ul style="list-style-type: none">• Volksgezondheid• Maatschappelijke ondersteuning• Verslavingszorg• OGGZ• Maatschappelijke opvang¹	<ul style="list-style-type: none">• <i>Inkoop (groep of individueel) wonen met zorg op maat.</i>• Inkoop begeleiding• Welzijnssubsidies• Coördinatie zorgnetwerken• Maatschappelijk werk• Taakstelling

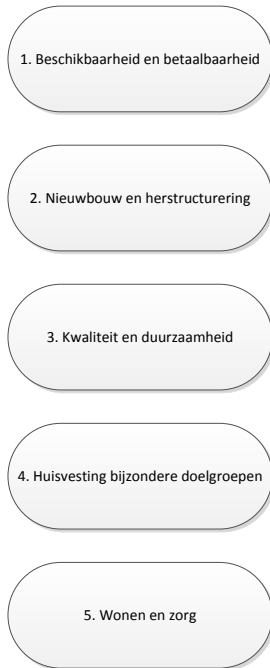
¹ De verantwoordelijkheid ligt bij centrumgemeente Haarlem en gaat in 2020 over naar de afzonderlijke gemeenten, waaronder Bloemendaal. De 10 gemeenten in de Veiligheidsregio Kennemerland geven de taak Maatschappelijke opvang, waaronder Vrouwenopvang en Beschermd wonen, samen in goed overleg vorm onder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

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

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.

Thema's



Partijen

Commerciële partijen



Maatschappelijke partijen

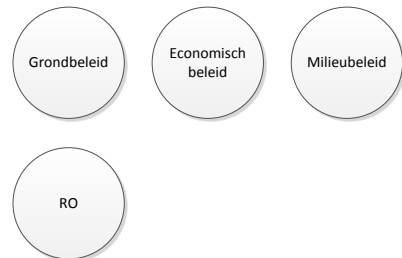


Bewoners

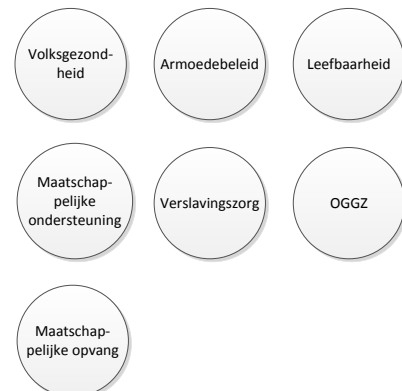


Aanpalende beleidsterreinen

Fysieke sector



Sociale sector



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.

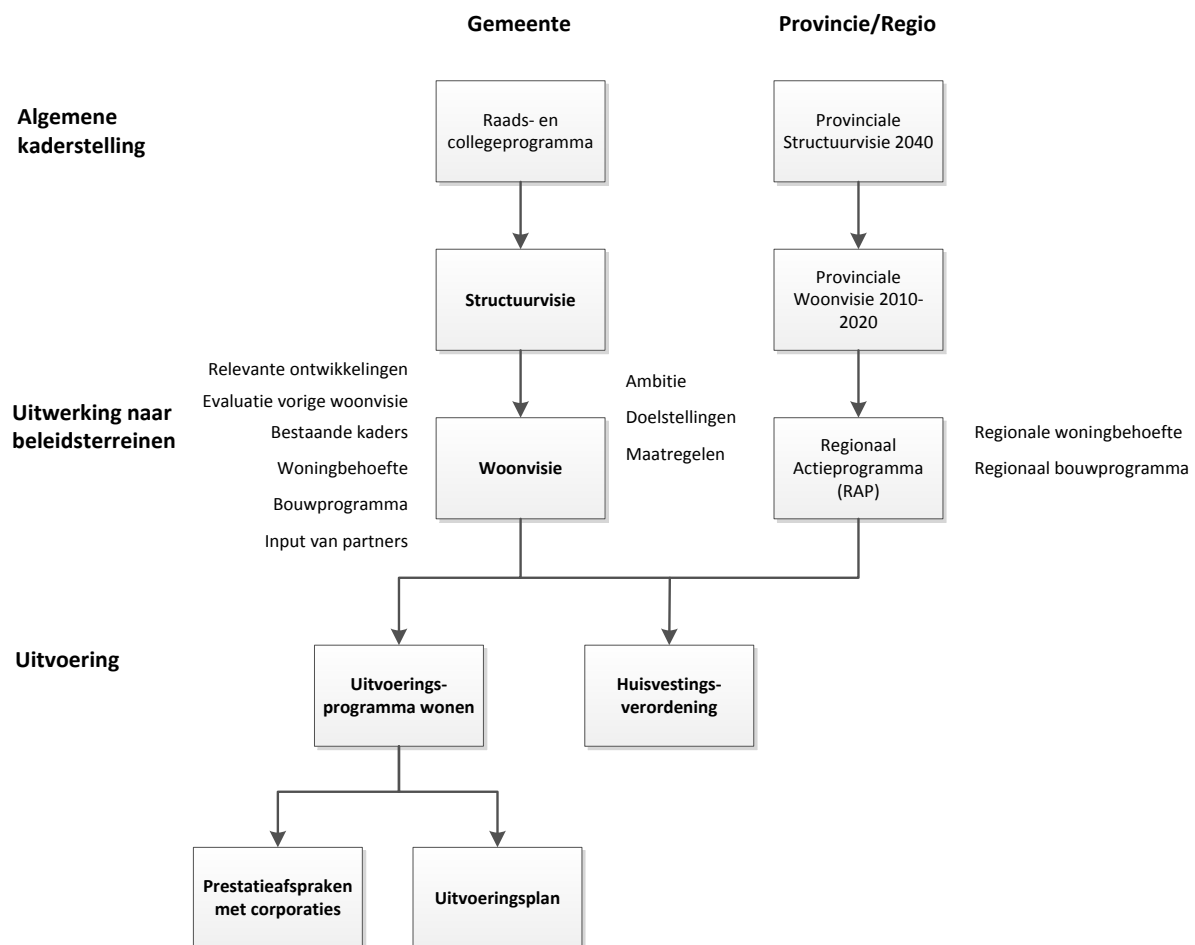
	Wonen		Ruimtelijke Ordening		Sociaal Domein
	<p>Woningwet 2015</p> <p>Doel: Legt het speelveld van de woningcorporaties vast.</p> <p>Samenvatting: <ul style="list-style-type: none"> Geldt vanaf 1 juli 2015. Nieuwe regels voor de sociale huur: woningcorporaties moeten zich concentreren op hun kerntaak.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

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 'beschermde 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

18 mei 2017