

***Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2022***  
***Behoort bij de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022***





## Uitvoeringsprogramma Wonen 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

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Groeimodel	1
1.3 Samenvatting van de woonvisie	1
<b>2. MAATREGELEN EN INSTRUMENTEN</b>	<b>3</b>
2.1 Bouwprogramma	3
2.2 Afspraken met partners	4
2.3 Plancapaciteit	5
2.4 Prestatieafspraken	6
2.5 Middeldure huur of koop?	6
2.6 Duurzaamheid	7
2.7 Wonen en Zorg	8
<b>BIJLAGE 1: VOORGENOMEN WONINGBOUWPLANNEN 2018 T/M 2022</b>	<b>11</b>



## 1. Inleiding

*Dit hoofdstuk noemt de aanleiding voor dit uitvoeringsprogramma, de aard van het document en vat de woonvisie samen omdat de maatregelen en instrumenten die in dit uitvoeringsprogramma staan, moeten bijdragen aan de doelstellingen van de woonvisie.*

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Bloemendaal heeft haar woonbeleid geactualiseerd. Daarbij heeft ze ervoor gekozen om naast een woonvisie een uitvoeringsprogramma op te stellen. Het onderscheid tussen de woonvisie en het uitvoeringsprogramma is als volgt: in de woonvisie worden de ambities en beleidsdoelen verwoord en in dit uitvoeringsprogramma zijn de maatregelen en instrumenten opgenomen die nodig zijn om het voorgenomen beleid uit te voeren. De woonvisie geldt voor een periode van vijf jaar (2018 t/m 2022); het uitvoeringsprogramma wordt elk jaar geactualiseerd.

### 1.2 Groeimodel

Het uitvoeringsprogramma is een groeidocument dat niet alleen periodiek wordt geactualiseerd, maar ook wordt aangevuld en verder wordt geconcretiseerd. Want niet alle denkbare maatregelen en instrumenten zijn hierin opgenomen. Voor sommige maatregelen of instrumenten die tijdens het opstellen van de woonvisie zijn geopperd, is bijvoorbeeld nader onderzoek nodig voordat kan worden vastgesteld of deze voor onze gemeente adequate oplossingen bieden.

Het uitvoeringsprogramma wordt gemonitord. Als gevolg van nieuwe wetgeving of veranderingen op de woningmarkt is het immers denkbaar dat er andere maatregelen en instrumenten moeten worden ingezet om de gestelde doelen te realiseren.

### 1.3 Samenvatting van de woonvisie

De woonvisie onderscheidt twee ambities die zijn uitgewerkt in doelstellingen en thema's. De maatregelen en instrumenten in dit uitvoeringsprogramma zijn bedoeld om de geformuleerde doelstellingen te realiseren.

Ambitie	<b>1. Streven naar prettig wonen in leefbare dorpskernen</b>
Doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de beperkte ruimte die er is, moeten alle bevolkingsgroepen prettig kunnen wonen.</li> <li>• Het toevoegen van woningen moet bijdragen aan de leefbaarheid van kernen.</li> <li>• De gemeente stimuleert de zelfredzaamheid van de inwoners.</li> <li>• Doorstroming uit de sociale huursector en uit eengezinswoningen wordt bevorderd.</li> </ul>
Thema's	<p><b>Bevolkingsgroepen die de markt onvoldoende bedient</b></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"> <li>• Huishoudens met een laag inkomen (tot 1 x modaal)</li> <li>• Huishoudens met een midden inkomen (1 tot 2 x modaal)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jonge huishoudens</li> <li>• Alleenstaanden</li> <li>• Ouderen met zorg</li> <li>• Bijzondere doelgroepen</li> </ul>
	<p><b>Zelfredzaamheid</b></p> <p>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><b>Leefbaarheid</b></p> <p>Hoewel er in Bloemendaal een prettig leefklimaat is en er weinig (grootstedelijke) problemen zijn, staat hier en daar toch de leefbaarheid onder druk. Denk aan vereenzaming en verdwijnende voorzieningen, zoals winkels, die voor mensen belangrijk zijn.</p>

Ambitie	<b>2. Streven naar een duurzame woningvoorraad</b>
Doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De woningvoorraad in de gemeente is gevarieerd (voor elk wat wils) en sluit aan bij de huidige en toekomstige vraag.</li> <li>• In de gemeente zijn alle woningtypen en -segmenten aanwezig. Per kern kunnen bepaalde typen/segmenten onder- of oververtegenwoordigd zijn.</li> <li>• Nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte in de dorpskern.</li> </ul>
Thema's	<p><b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b></p> <p>De segmenten (zie tabel 1) waar sprake is van een mismatch (tekort) tussen het huidige woningaanbod en de (toekomstige) vraag zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociale sector</li> <li>• Middelduur segment</li> <li>• Appartementen</li> </ul> <p><b>Duurzaamheid</b></p> <p>Het gaat vooral om de volgende thema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande woningvoorraad</li> <li>• Nieuwbouw</li> <li>• Energiebesparing</li> <li>• Functieverandering</li> </ul>

**Tabel 1:** Indeling in prijssegmenten

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



## 2. Maatregelen en instrumenten

*De maatregelen die worden ingezet om de nieuwe beleidsdoelen van de woonvisie te realiseren, zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De maatregelen en instrumenten zijn gebundeld in vijf onderwerpen.*

### 2.1 Bouwprogramma

Nieuwbouw is een belangrijk instrument om beleidsdoelen te realiseren. Daarom wordt dit instrument als eerste genoemd. Paragraaf 5.3 van de woonvisie bevat de uitgangspunten voor het nieuwbouwprogramma. Een aantal hiervan wordt als volgt uitgewerkt:

- Jaarlijks 85 nieuwe woningen opleveren

Deze keuze voor dit aantal is gebaseerd op de provinciale woningbehoefteprognose voor de periode 2015 – 2040. Deze bedraagt voor de regio Zuid-Kennemerland 19.100 woningen<sup>1</sup>. Uitgaande van een evenredige verdeling over de regiogemeenten<sup>2</sup> is de Bloemendaalse woningbehoefte ( $19.100 / 10 / 25 =$ ) dan 83 woningen per jaar. Dit komt overeen met de Bloemendaalse bouwopgave van de afgelopen jaren. De totale Bloemendaalse bouwopgave uit het RAP 2011 – 2015 en het RAP 2016 – 2020 bedraagt ( $263 + 590 =$ ) 853 woningen. Dit is gemiddeld 85 woningen per jaar. Om die reden streeft Bloemendaal ernaar om jaarlijks 85 nieuwe woningen op te leveren.

Het voorgenomen bouwprogramma voor de periode 2018 t/m 2022 omvat in totaal 487 woningen (zie bijlage 1). Dit betekent dat er in de periode 2018-2022 bijna 100 woningen per jaar kunnen worden gebouwd. De ambitie van 85 woningen per jaar lijkt daarom haalbaar voor de looptijd van dit Uitvoeringsprogramma. Wel kan dit aantal lager uitvallen als gevolg van vertraging of planuitval.

De raad heeft ingestemd met de ontwikkeling van een aantal locaties die nu in onderzoek zijn. De meeste woningen op deze locaties kunnen pas na 2022 worden opgeleverd. Op deze locaties kunnen naar schatting tussen de 300 en 400 woningen worden gebouwd (zie bijlage 1). Als de gemeente na 2022 ook 85 woningen per jaar wil opleveren, dan moeten er aanvullende locaties worden gezocht, zeker als rekening wordt gehouden met vertraging en planuitval.

Bij de verdeling van het bouwprogramma over de dorpskernen is vooral de woningbehoefte vanuit de dorpskern leidend. De nadruk ligt op de sociale huursector, middeldure woningen en appartementen. Dit zijn de segmenten en typologieën waar een mismatch (tekort) is tussen de voorraad en de toekomstige vraag. In de volgende tabel zijn de kwalitatieve doelstellingen verwoord.

**Tabel 2: Jaarlijks bouwprogramma**

Gemiddeld per jaar: 85 woningen opleveren	
Differentiatie naar prijssegment	Differentiatie naar typologie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1/3<sup>e</sup> sociale huur</li> <li>• 1/3<sup>e</sup> middelduur segment</li> <li>• 1/3<sup>e</sup> vrij te bepalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2/3<sup>e</sup> appartementen</li> <li>• 1/3<sup>e</sup> vrij te bepalen</li> </ul>

<sup>1</sup> Provincie Noord-Holland, Monitor woningbouw 2015, pagina 48 Woningbehoefte, plancapaciteit, huishoudens 2015 – 2040

<sup>2</sup> 10% van de inwoners van Zuid-Kennemerland (ca 230.000 inwoners) woont in Bloemendaal (22.940 inwoners). Vandaar dat Bloemendaal 10% van de woningbouwbehoefte voor haar rekening neemt.

## 2.2 Afspraken met partners

Om te bevorderen dat de kwalitatieve doelstellingen worden gehaald, kan de gemeente ervoor kiezen om deze differentiatie verplicht te stellen in elk bouwplan. Dit staat echter haaks op de doelstellingen dat nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte in de dorpskernen en moet bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpskernen. Om dit te bereiken moet juist voor elk bouwplan een programma op maat worden vastgesteld: een programma dat aansluit bij de lokale behoefte en bijdraagt aan de leefbaarheid.

De gemeente heeft echter voldoende andere instrumenten om af te dwingen dat ontwikkelaars die woningen bouwen die aansluiten bij de behoefte (in plaats van die woningen te bouwen die het meeste geld opleveren); denk daarbij aan een woningbehoefte onderzoek, de projectopdracht, de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan. Door goede afspraken te maken met onze partners, kan de gemeente bevorderen dat die woningen worden gebouwd die aansluiten bij de behoefte. Hieronder wordt toegelicht hoe de gemeente dit wil doen.

- Corporaties bouwen sociale huurwoningen  
Het huidige beleid dat 33% van elk woningbouwplan bestaat uit sociale huurwoningen wordt gecontinueerd en aangescherpt (zie hierna). Nieuwbouw van sociale huurwoningen is niet alleen nodig vanwege de toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Door het toevoegen van nieuwe (kleinere) sociale huurwoningen ontstaat ruimte om bestaande (vaak wat grotere) sociale huurwoningen te liberaliseren en op die manier het noodzakelijke aantal middeldure huurwoningen te vergroten. Dit instrument zal verder worden uitgewerkt na overleg met de woningcorporaties.
- Afkoopmogelijkheid wordt beperkt  
Op dit moment is het voor initiatiefnemers mogelijk om op basis van de *Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016* de bouw van 33% sociale huurwoningen af te kopen bij plannen tot 18 woningen. Om af te dwingen dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd, wordt de mogelijkheid om af te kopen in de verordening verlaagd tot maximaal 15 woningen. Een ontwikkelaar mag bovendien pas een beroep doen op de afkoopregeling als hij kan aantonen dat er geen corporatie is die het verplichte aandeel sociale huurwoningen wil afnemen.
- Beleggers bouwen middeldure huur  
De gemeente gaat beleggers actief benaderen om middeldure huurwoningen te realiseren. Dat kan door eigen bouwgrond aan beleggers te verkopen. Indien de gemeente geen grondeigenaar is, kan de gemeente afspraken maken met de ontwikkelaar over de realisatie van middeldure huurwoningen door beleggers.
- Ontwikkelaars bouwen koopwoningen  
Ontwikkelaars bedienen de markt voor nieuwboukoopwoningen in alle prijssegmenten. Het prijssegment van de nieuwbouwwoningen is afhankelijk van de locatie, het vloeroppervlak en het afwerkingsniveau. Vanwege de hoge grondprijzen ligt het overigens niet in de lijn der verwachtingen dat projectontwikkelaars in de gemeente Bloemendaal veel koopwoningen in het goedkope segment (tot € 215.000) zullen bouwen. De bouw in het goedkope segment betreft vooral sociale huurwoningen.
- Gespecialiseerde marktpartijen realiseren woningen voor spoedzoekers  
Vanwege de groeiende groep mensen die tijdelijk een kleine en betaalbare woning nodig heeft, gaat de gemeente actief partijen – zoals leegstandsbeheerders – benaderen om

bijvoorbeeld studio's, *tiny houses*, een woonhotel of tijdelijke woningen in leegstaande panden te realiseren.

- Gemeente vult haar regierol actief in  
De gemeente zet publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten in om de geformuleerde doelstellingen te realiseren bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. De belangrijkste instrumenten zijn: de projectopdracht, de (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij, grondprijssubsidies voor sociale huurwoningen, de verordening sociale woningbouw en het bestemmingsplan.

### 2.3 Plancapaciteit

Tussen de start van een planinitiatief en het opleveren van de woningen zit gemiddeld zeven jaar. Als de gemeente wil dat er op de middellange termijn (vijf tot 10 jaar) woningen worden gebouwd, dan moet ze tijdig starten met de planontwikkeling voor deze locaties.

De prognose is dat de bevolking van Bloemendaal tot 2040 zal blijven groeien. Dit betekent dat de gemeente moet zorgen voor voldoende plancapaciteit om die groei op de (middel)lange termijn te kunnen opvangen. Daarom moet in de volgende coalitieperiode worden onderzocht of Bloemendaal voldoende plancapaciteit heeft. Indien nodig moet de gemeenteraad besluiten of er al dan niet nieuwe plancapaciteit toegevoegd moet worden. Het proces om tot keuzes te komen ziet er als volgt uit.

- 2<sup>e</sup> helft 2018: bestaande plancapaciteit matchen met de woningbehoefte/bouwopgave voor de periode 2023-2030.  
Uitgaande van een bouwopgave van 85 woningen per jaar, wordt voor de periode 2023-2030 uitgegaan van een bouwprogramma van 680 woningen (85 x 8)  
Deze opgave wordt vergeleken met de bestaande plancapaciteit die op dat moment bekend is.
- Indien nodig, potentiële bouwlocaties zoeken  
Als de uitkomst van de vorige actie is dat er voor de periode 2023-2030 te weinig plancapaciteit beschikbaar is, moeten nieuwe, potentiële bouwlocaties worden gezocht. De focus hierbij ligt op de dorpenzone, maar er wordt 'breed' ingestoken: niet alleen zoeken naar mogelijkheden op gemeentelijke gronden, maar ook in gesprek gaan met eigenaren van potentiële ontwikkellocaties, zoals corporaties of zorginstellingen. En niet alleen kijken naar uitbreidingsmogelijkheden, maar ook naar inbreiding, sloop/nieuwbouw en functieverandering.
- Indien voldoende potentiële bouwlocaties: projecten aanwijzen  
Als er voldoende geschikte, potentiële bouwlocaties aanwezig zijn, is het belangrijk dat de gemeenteraad locaties aanwijst. Het college kan vervolgens de planontwikkeling voor deze locaties opstarten.
- Indien onvoldoende potentiële bouwlocaties: in gesprek gaan met regiogemeenten  
Mocht de conclusies zijn dat er in Bloemendaal onvoldoende locaties aanwezig zijn om de bouwopgave te realiseren, dan rest er één laatste middel: in gesprek gaan met buurgemeenten over de vraag of zij nieuwe locaties kunnen inzetten ter compensatie van het gebrek aan bouwlocaties in Bloemendaal. Bij deze oplossing gaat het niet om een specifiek segment (zoals sociale huur), maar om alle segmenten. De consequentie van een overheveling in deze 'brede' vorm is dat niet een specifieke Bloemendaalse doelgroep wordt benadeeld (zoals huishoudens met een laag inkomen), maar alle groepen woningzoekenden.

## 2.4 Prestatieafspraken

De Woningwet bepaalt dat de gemeente jaarlijks prestatieafspraken maakt met de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie. De prestatieafspraken vormen een belangrijk instrument om de doelen van de woonvisie – voor zover die betrekking hebben op de sociale huursector – te realiseren.

Er zullen in elk geval (zo concreet mogelijke) afspraken worden gemaakt over de volgende onderwerpen:

- Nieuwbouw: als de corporaties nieuwe sociale huurwoningen willen bouwen, maken gemeente en corporaties procesafspraken over o.a. de planning, de taak- en rolverdeling en indien nodig het programma.
- Minimale ‘kernvoorraad’: de regiogemeenten hebben in het RAP 2016-2020 afgesproken dat de regionale voorraad sociale huurwoningen niet mag afnemen. De gemeente heeft deze afspraak doorvertaald in de prestatieafspraken met Brederode Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland. Door deze afspraken wordt gewaarborgd dat de voorraad sociale huurwoningen in Bloemendaal niet kleiner wordt dan 1.565 woningen (de totale sociale voorraad van de drie corporaties samen).
- Gewenste ‘streefvoorraad’: dit is het aantal sociale huurwoningen dat nodig is om aan de lokale vraag te voldoen. De gemeente onderzoekt in 2018 wat de gewenste streefvoorraad sociale huurwoningen is. De verwachting is dat de gewenste streefvoorraad groter is dan de minimale kernvoorraad. De wachttijden zijn immers nu al heel lang (zie hoofdstuk 2 van het bijlageboek) en de druk op de sociale voorraad zal de komende jaren toenemen.
- Niet-DAEB segment als middeldure huur verhuren: Middeldure huurwoningen kunnen worden toegevoegd door liberalisatie van bestaande, vaak wat grotere, sociale huurwoningen. Dit betreft maximaal het aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen. Een deel van de groei van de sociale huursector wordt dus benut om het middensegment te laten groeien.
- Vervangen van verouderde eengezinswoningen door (energie neutrale) appartementen. Dit draagt bij aan drie doelen uit de woonvisie:
  - Door te verdichten neemt de sociale voorraad toe.
  - Door appartementen te bouwen sluit het aanbod beter aan op de toekomstige vraag.
  - Nieuwbouw draagt bij aan een meer duurzame en energiezuinige voorraad.
- Doorstroming bevorderen  
Bijvoorbeeld met ondersteuningsmaatregelen en met tijdelijke huurcontracten.
- Energetische maatregelen bestaande voorraad
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Verkoop bestaande voorraad sociale huurwoningen  
De corporaties zijn uiterst terughoudend met verkoop. Als er al wordt verkocht, dan bij voorkeur vanuit het niet-DAEB segment, zodat de voorraad sociale huurwoningen niet afneemt.

## 2.5 Middeldure huur of koop?

Middeldure woningen kunnen worden toegevoegd door nieuwbouw of door het liberaliseren van sociale huurwoningen. Middeldure woningen kunnen bijdragen aan de doorstroming van ‘scheefwoners’ uit de sociale huursector. Voorwaarde is wel dat de woonkwaliteit hoger is. In de meeste gevallen betekent dit een vloeroppervlak van ten minste 75 m<sup>2</sup>.

Per woningbouwplan moet worden bepaald of het middeldure segment als huur of als koop wordt ingevuld. Dit is onder meer afhankelijk van:

- De marktvrage
  - De vraag naar middeldure huur komt met name van woningzoekenden met een inkomen tussen 1 en 2x modaal die zich nog niet willen settelen: bijvoorbeeld starters of mensen die net gescheiden zijn. De marktvrage naar middeldure huur is vooral aanwezig in de grote steden en de direct aangrenzende gemeenten. In Bloemendaal betreft dit de kernen Overveen en Bloemendaal die grenzen aan de stad Haarlem.
  - De marktvrage naar middeldure koop komt van woningzoekenden met een inkomen tussen 1 en 2x modaal die zich willen settelen. Denk aan stellen met of zonder kinderen of alleenstaanden die willen doorstromen. De marktvrage naar middeldure koop beperkt zich niet tot bepaalde regio's of woonmilieus.
- De interesse van belegger
  - Beleggers zijn geïnteresseerd in de bouw van middeldure woningen op plekken waar marktvrage is. Daarnaast zullen zij om beheer-technische redenen uitsluitend geïnteresseerd zijn als ze voldoende woningen kunnen verhuren. De gemeente heeft niet onderzocht wat het minimale aantal woningen is dat beleggers in een complex willen verhuren.
  - Wanneer beleggers geen interesse hebben in een locatie, dan staat de Woningwet het toe dat een corporatie op die locatie middeldure huurwoningen bouwt. Mocht een corporatie niet geïnteresseerd zijn, dan ligt het voor de hand om middeldure koopwoningen te bouwen.
- De grondprijs
  - In de drie noordelijke dorpskernen liggen er vanwege de hoge grondprijzen vooral kansen in het toevoegen van middeldure *huurwoningen* van 75 m<sup>2</sup> of meer. Middeldure huurwoningen kunnen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarmee biedt het bestemmingsplan de waarborg dat de woningen ook in het middeldure huursegment blijven. Als in de noordelijke drie dorpskernen middeldure koopwoningen worden gebouwd, dan zullen dat waarschijnlijk kleinere appartementen zijn (minder dan 75 m<sup>2</sup>). Deze dragen niet of nauwelijks bij aan de doorstroming vanuit de sociale huursector.
  - In de twee zuidelijke dorpskernen kunnen ook middeldure koopwoningen worden gebouwd. Omdat de grondprijzen hier lager zijn, kunnen er middeldure koopwoningen van meer dan 75 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Dat biedt 'scheefwoners' de mogelijkheid om vanuit een sociale huurwoning door te stromen naar een koopwoning.

## 2.6 Duurzaamheid

Voor de komende periode gelden de volgende prioriteiten:

- Energetische maatregelen bestaande woningvoorraad
 

De gemeente zal zelf het goede voorbeeld geven ten aanzien van haar eigen panden (de maatschappelijke gebouwen) en gaat eigenaar-bewoners actief informeren over het *Duurzaam Bouwloket Bloemendaal*. De woningcorporaties verbeteren de energetische kwaliteit van hun huurwoningen.

In de koopsector is de verkoop een natuurlijk moment om te verduurzamen. Nieuwe bewoners renoveren hun woning meestal en bij die verbouwing wordt de woning ook meteen verduurzaamd.

- **Energieneutrale en gasloze nieuwbouw**  
Om in 2050 een energieneutrale en gasloze woningvoorraad te hebben, moet in elk geval worden gestart met gasloze *nieuwbouwwoningen*. In de regio Zuid-Kennemerland hebben de wethouders Milieu van de gemeenten hierover afspraken gemaakt. Er zijn inmiddels in het land voldoende goede voorbeelden, waarvan kan worden geleerd. Denkbaar is om vanaf 2018 een aantal bijeenkomsten voor stakeholders (zoals bouwers, netbeheerders, woningcorporaties, ontwikkelaars en bewoners(organisaties)) te organiseren die bedoeld zijn om de kennis over gasloos bouwen te delen en aan de hand van goede voorbeelden gasloos bouwen in Bloemendaal tot een gangbare praktijk te maken. Wellicht kan de gemeente Bloemendaal hierbij aansluiten bij het initiatief van de gemeente Haarlem, die al in 2040 aardgasvrij wil zijn.
- **Leegstaande gebouwen benutten voor woningbouw**  
Omdat er in Bloemendaal weinig kansen zijn, is het belangrijk om de kansen die zich voordoen, te benutten.
- **Gemeente geeft goede voorbeeld en richt zich op initiatiefnemers en eigenaar-bewoners**  
De gemeente blijft GPR Gebouw beschikbaar stellen aan vergunningaanvragers (zoals projectontwikkelaars), stimuleert eigenaar-bewoners tot het nemen van energetische maatregelen via het *Duurzaam Bouwloket Bloemendaal* bij de Omgevingsdienst IJmond (<https://duurzaambouwloket.nl/>) en onderneemt acties om de bekendheid met dit loket te vergroten.
- **Corporaties richten zich op huurders**  
Corporaties treffen niet alleen energetische maatregelen aan hun woningen, maar informeren hun huurders ook over de mogelijkheden om door hun gedrag energie te besparen.
- **Hernieuwbare energie**  
Duurzame energie is afkomstig uit hernieuwbare energiebronnen zoals zon, wind, biomassa en geothermie. Door het gebruik van duurzame energie wordt geen extra CO<sub>2</sub> meer uitgestoten. De gemeente gaat onderzoeken welke vormen van hernieuwbare energie in Bloemendaal de grootste kansen heeft. Dit kan leiden tot een doelstelling dat bijvoorbeeld bij minimaal 20% van de nieuw te bouwen woningen hernieuwbare energie wordt toegepast.

## 2.7 Wonen en Zorg

Op het gebied van Wonen en Zorg gelden de volgende prioriteiten:

- **Stimuleren groepswonen voor ouderen**  
Vanwege de toenemende zelfredzaamheid van ouderen zullen zij steeds vaker zelf oplossingen kiezen om langer zelfstandig te blijven wonen. Een optie is groepswonen, waarbij de zorg wordt ingekocht. Omdat de gemeente het huidige exclusieve woonsegment wil behouden, is het in de Landgoederenzone niet toegestaan dat de grote villa's worden gesplitst. In de dorpenzone zijn er wellicht wél mogelijkheden om groepswonen te faciliteren.
- **Woningen voor mantelzorgers stimuleren**

De regels voor de bouw van een mantelzorgwoning zijn eenvoudig, vergelijkbaar met die van een garage of tuinhuis. Daarvoor is meestal ook geen vergunning nodig. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer worden gebruikt als woning.

- Ouderen ondersteunen die willen verhuizen  
Het is belangrijk om ouderen die willen verhuizen, daarbij te ondersteunen. Dat kan bijvoorbeeld door hen voorrang te geven bij de woningtoewijzing, hen tijdig te informeren over een nieuwbouwproject, hen te ondersteunen bij de (voorbereiding op de) verhuizing en door financiële ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van een tijdelijke huurverlaging, zodat de huurprijs van de nieuwe woning niet hoger is van die van de huidige woning. Het gaat hierbij om een totaalpakket: voorrang, verhuiscoach, huurgewenning. De gemeente zal in de prestatieafspraken over dit onderwerp afspraken maken met de woningcorporaties, waarbij de gemeente zich richt op de eigenaar-bewoners en de corporaties op de huurders.
- Zelfredzaamheid van ouderen bevorderen  
Voor de sociale cohesie is er een wijkteam (voor de vijf dorpskernen) met enkele meldpunten en jongeren- en ouderenadviseurs. Op dit moment is het wijkteam vooral reactief.





## Bijlage 1: Voorgenomen woningbouwplannen 2018 t/m 2022

Project/ deelproject/ locatie	Status	Aantal woningen (staat vast)	Aantal woningen (nog niet bepaald)	oplevering (gepland)	Prijssegment (huur)				Prijssegment (koop)				Woningtype	
					< 710 (sociaal)	710 - 1.000 (middel)	> 1.000 (duur)	Totaal huur	< 215.000 (goedkoop)	215.000-350.000 (middel)	> 350.000 (duur)	Totaal koop	Grondgebonden	Appartementen
<b>Bloemendaal</b>														
Postkantoor Bloemendaal	In uitvoering	3		2018							3	3		3
Mollaan 1A	In uitvoering	7		2018							7	7		7
Carre van Bloemendaal	In uitvoering	44		2019							44	44	38	6
Hartenlustlaan 2	Vergunning	4		2019							4	4		4
Potgieterweg 9	Vergunning	5		2019							5	5		5
Vijverweg 14	In uitvoering	8		2019							8	8		8
Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18	Bestemmingsplan	6		2020							6	6	6	
Klooster Euphrasia	Planontwikkeling	83		2022	27	16		43			40	40	16	67
Albert Hein Bloemendaal	In onderzoek		x											
Bispinckpark/Landje van Van Riessen	In onderzoek		x											
<b>Overveen</b>														
Vijverpark	In uitvoering	52		2018	23			23			29	29	3	49
Bijduinhof	In uitvoering	9		2018							9	9	9	
Kweekduin	Planontwikkeling	14		2020							14	14		14
Brouwerskolkweg 2	Planontwikkeling	11		2021							11	11	11	
Blekersveld/Dompvloedslaan	In onderzoek		x											
Reinwaterpark	In onderzoek		x											
<b>Aerdenhout</b>														
<b>Vogelenzang</b>														
Teylingerweg 89	Planontwikkeling	5		2018	5			5						5
Bos Tuin en Dier	In onderzoek		x											
Deken Zondaglaan e.o.	In onderzoek		x											
<b>Bennebroek</b>														
Raakterrein	Planontwikkeling	15		2020							15	15	15	
Park Vogelenzang	Planontwikkeling	221		2022	80			80				141	121	100
Brandweer Bennebroek	In onderzoek		x											
<b>Totaal 2018 t/m 2022</b>		<b>487</b>			<b>135</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>195</b>	<b>336</b>	<b>219</b>	<b>268</b>

Bron: gemeente Bloemendaal

***Toelichting status:***

- In uitvoering: bouw is reeds gestart
- Vergunning: omgevingsvergunning verleend.
- Bestemmingsplan: planologisch kader (bestemmingsplan/ wijzigingsplan/ projectbesluit) in werking, nog geen omgevingsvergunning verleend.
- Planontwikkeling: ruimtelijk kader (SPvE/ SP/ wijzigingsbevoegdheid) vastgesteld, nog geen planologisch kader vastgesteld.
- In onderzoek: raad heeft ingestemd met ontwikkeling van of onderzoek naar locatie, maar nog geen ruimtelijk kader vastgesteld.

***Nb:*** bij de plannen die in onderzoek zijn, is geen jaartal opgenomen voor de start bouw. Deze projecten zijn vaak nog te prematuur voor een realistische planning.