

## Beleid

Leden van de gemeenteraad Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE OVERVEEN

Gemeente Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE Overveen  
T 14 023  
[www.bloemendaal.nl](http://www.bloemendaal.nl)

Datum : 24 januari 2019  
Ons kenmerk : 2019000996  
Onderwerp : Beantwoording raadsvragen Woonvisie

Verzonden :

Geachte leden van de raad,

Hierbij stuur ik u de antwoorden op de vragen van de VVD en Hart voor Bloemendaal gesteld tijdens de commissie vergadering van 16 januari 2018.

De voorzitter had verzocht om de vragen schriftelijk in te dienen. Mocht u nog onbeantwoorde vragen hebben wilt u deze voor as maandag 11.00 uur kenbaar maken aan de griffie?

Met vriendelijke groet,



Susanne de Roy van Zuidewijn- Rive  
Wethouder Wonen



## VVD

### **Op welke wijze is opvolging gegeven aan de conclusie van de stakeholders dat geen geheel nieuwe woonvisie nodig is.**

Aan het einde van de vorige coalitieperiode is een concept woonvisie door het college aan de gemeenteraad aangeboden; deze is toen niet inhoudelijk behandeld. Inmiddels is er een coalitieakkoord waarin de afspraak met de verdeling naar woonmilieus is vastgelegd (1/3-1/3-1/3). Op basis van deze afspraken is het vorige concept van de woonvisie nu kernachtig verwoord in een kortere woonvisie. De partijen die hebben deelgenomen in de evaluatie, de stakeholders: de kern van hun opmerkingen zijn in de woonvisie meegenomen.

### **Waarin zit de urgentie om met een geheel nieuwe woonvisie te komen?**

De huidige woonvisie is vastgesteld in 2012. Sinds die periode is niet alleen de woningmarkt maar ook de wetgeving veranderd. Een belangrijke reden om de woonvisie te actualiseren is de woningwet.

*“Artikel 42 van de Woningwet bepaalt dat een corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze regel is niet van toepassing als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid heeft neergelegd in een document (bijvoorbeeld een ‘woonvisie’). Daarnaast ligt er voor de gemeente de verplichting om bij het ontwikkelen van een woonvisie met betrekking tot onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben overleg te voeren met die gemeenten (regionale afstemming). De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema’s aandragen waarvan zij vindt dat de corporaties daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten en posterioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk/buurt/stadsdeel. De gemeente kan thema’s die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen.*

*De procedure voor het maken van prestatieafspraken is neergelegd in artikel 44 van de Woningwet. De corporatie dient er voor te zorgen dat de gemeente (en de huurdersorganisaties) op 1 juli beschikt over een ‘overzicht van voorgenomen werkzaamheden’ waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren.*

*Indien het overleg over te maken prestatieafspraken niet leidt tot prestatieafspraken kunnen de gemeente, de corporatie en/of de huurdersorganisatie een geschil voorleggen aan de minister. De minister doet een bindende uitspraak (Woningwet, artikel 44, lid 3). Indien er geen woonvisie is opgesteld, vervalt deze mogelijkheid voor de gemeente.”*

Naast de noodzaak om prestatieafspraken te kunnen maken vanuit de Woningwet is het voor ontwikkelaars in de gemeente Bloemendaal belangrijk om kaders te hebben waarbinnen projecten ontwikkeld kunnen worden. Deze spelregels; 1/3- 1/3 -1/3 (vastgelegd in het coalitieakkoord) levensloopbestendig bouwen en de Breeam methode (Breeam is het instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe, bestaande gebouwen, gebieden en sloopprojecten te meten en te

beoordelen) geven helderheid voor zowel ontwikkelaars als omwonenden. Het is belangrijk voor de gemeente om een actueel toetsingskader te hebben.

**Op welke wijze komen de sleutelwoorden: concretisering, differentiatie naar kernen terug in de woonvisie?**

In de woonvisie is de nadruk gelegd dat de structuurvisie leidend is. Daarnaast geeft de woonvisie ook aan dat er altijd naar de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gekeken moet worden. Er moet bij elk project op maat een plan worden gemaakt die passend is in de omgeving. Elk plan moet van grof naar fijn passend gemaakt.

**De noodzaak om tot voornoemde regeling te komen zou gelegen zijn in het feit “ vanwege het belang om sociale woningen te realiseren”. Werden er dan geen sociale woningen gerealiseerd conform de oude Woonvisie, kunt u concreet aangeven welk percentage niet tot stand is gekomen door de techniek van de oude Woonvisie?**

De woonvisie vormt het kader waaraan toekomstige bouwplannen getoetst moeten worden. Er is noodzaak om ook in het sociale segment woningen te blijven ontwikkelen om te kunnen voldoen aan de vraag van deze doelgroep. In het geval er geen woonvisie zou zijn, is de kans dat er sociale huurwoningen gerealiseerd worden zeer klein, aangezien de corporaties zelf niet beschikken over grondposities. Alleen bij herontwikkeling van hun eigen panden zouden zij dan extra sociale woningen kunnen bouwen, als er ruimte is voor uitbreiding.

Nieuw in deze woonvisie is dat er aan ontwikkelaars verzocht wordt om ook middendure woningen te realiseren waardoor doorstroming ontstaat. Dit is een nieuw aspect in het woonbeleid en mikt op het in beweging krijgen van de huurders.

Het is niet mogelijk om percentages aan te geven van woningen die niet gerealiseerd zijn onder de oude woonvisie, omdat deze initiatieven ons niet bereikt hebben.

**Wat is de argumentatie om de afkoopregeling te beperken tot een aantal woningen van 15 woningen in plaats van 18 woningen?**

Zonder een afkoopregeling zouden ontwikkelende partijen verplicht zijn om altijd 1/3 sociale huurwoningen te ontwikkelen. Hierbij is het risico aanwezig dat bij de corporatie interesse ontbreekt in de ontwikkeling (mogelijk vanwege het te kleine schaalniveau van de ontwikkeling, waardoor de beheerkosten fors kunnen oplopen en efficiency niet wordt bereikt). Doordat de corporatie niet wil afnemen is het risico dat waardoor een volledig project niet van de grond komt, wat een gemiste kans is voor de ruimte en de woningmarkt in zijn algemeenheid.

Er is gekozen voor 15 woningen als ondergrens om de mogelijkheid tot afkoop te bieden. Het gaat dan om 5 sociale huurwoningen die dus niet gebouwd worden. In de verordening zal worden opgenomen dat er een gemotiveerde afwijzing moet zijn van de drie actieve (toegelaten) corporaties. Het is per locatie en woningtypologie afhankelijk of de woningbouwcorporaties interesse hebben in woningen.

De verwachting is dat er bij een aantal van 5 discussie kan zijn over de interesse vanuit de woningbouwcorporaties. Om deze reden vragen wij aan ontwikkelaars een bevestiging dat er geen interesse is bij de corporaties. Bovendien is dit een beperkte aanscherping eerder ging het om 6 sociale huurwoningen.

Het college hoopt wanneer de afkoopregeling wordt aangescherpt er meer gebouwd zal worden voor de doelgroepen die nu lastig een woning kunnen vinden in de gemeente.

Om deze reden is niet alleen het aantal woningen dat mag worden afgekocht naar beneden bijgesteld, maar wordt ook de ontwikkelaar gevraagd om het aantal woningen in het middendure segment te vergroten bij afkoop.

**Kunt u aangeven wat voor woningen dit moeten zijn en welk effect dit heeft voor de verdichting van onze dorpskernen?**

In feite vormt het uitgangspunt dat bij afkoop 40% van het bouwprogramma in het middendure segment moet worden gebouwd geen enkel verschil voor de stedenbouwkundige verdichting van de dorpskernen. Door deze eis worden er namelijk in totaal niet meer woningen gebouwd; het prijssegment waarop de geplande woningen op de markt gebracht mogen worden is alleen bepaald. Er vindt in feite geen extra verdichting op ten opzichte van het plan. Bij ontwikkelingen is de structuurvisie altijd leidend. Gezien het feit dat het college voorstelt dat er afgekocht mag worden tot een project van 15 woningen zal het toevoegen van 40% middendure woningen geen effect hebben op de verdichting van de dorpskernen. Er is door het college alleen gekozen om voor te schrijven dat er ook in het segment van middenduur moet worden ontwikkeld. Elk plan moet passen binnen de omgeving, de structuurvisie van Bloemendaal is leidend.

**Hoe verhoudt zich dit tot de kwaliteit van de woon en leefomgeving en het overwegend groene karakter van Bloemendaal?**

Elke ontwikkeling moet passend zijn binnen de ruimtelijke kwaliteiten van de desbetreffende locatie. Het eerste uitgangspunt is de beschreven kwaliteit in de structuurvisie. Er zal niet gebouwd worden op plekken waar dit volgens de structuurvisie niet past, ook al zijn er woningen nodig. Het toevoegen van sociale huurwoningen of middendure woningen kan juist een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving. Denk hierbij aan het de presentatie van dhr Vreke waarbij is aangegeven dat deze woningen ook bewoond worden door mensen die in de Bloemendaalse maatschappij actief zijn. De onderwijzers van de basisschool die moeilijk te vinden zijn. Of het verplegend personeel van het verzorgingstehuis en de medewerker van de buitendienst.

Een goed voorbeeld is misschien wel het project aan de Leidsevaart in Vogelenzang waar 9 bestaande woningen worden vervangen voor 21 levensloopbestendige appartementen. Passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur en qua architectuur aansluitend op de belendende panden.

**Is dit afgestemd met de wethouder grondgebied? Hoe kijkt hij hier tegenaan?**

Het college heeft de woonvisie vastgesteld.

**Kunt u aangeven hoe de beoogde Woonvisie zich verhoudt tot de projecten Bos Tuin en Dier, Kweekduin en Vitaal Vogelenzang. Zijn deze projecten nog wel realiseerbaar met de beoogde techniek?**

Voor alle genoemde projecten zijn besluiten genomen onder het oude beleid. De voorliggende woonvisie zal invloed hebben op nieuwe projecten, niet op reeds lopende projecten.

Bos, Tuin en Dier kent nog geen concreet project of plan. Wanneer dit er wel is zo dit getoetst worden aan het dan vigerende beleid.

Kweekduin betreft vervangende nieuwbouw waarbij de woonvisie niet van toepassing is. Bij het project Vitaal Vogelenzang is teruggegrepen naar de Woonvisie 2010-2014 en heeft de raad besloten af te wijken van het beleid.

In het algemeen durft het college te stellen dat de bescheiden aanpassingen in de woonvisie, ten opzichten van de vorige woonvisie, niet zal leiden tot stilvallen of stagnatie van woningbouwproductie.

**Op welke wijze beoogd u te borgen dat middenduur prijssegment bij koop voor een langere tijd wordt geborgd? Kunt u aangeven wat de juridische grondslag is?**

Via de Wro (wet ruimtelijke ordening) en Bro (besluit ruimtelijke ordening) en anterieure overeenkomst. Juridisch kan dit worden vastgelegd met een kettingbeding. Hiervoor wil Bloemendaal graag aansluiten bij de beleidsnota die Haarlem voor dit onderwerp vaststelt. Dit betekent dat er in Bloemendaal een aanpassing moet worden gedaan op de verordening

De gemeente heeft de voorkeur voor een constructie maar dit is niet mogelijk voor de corporaties.

Hierover zullen we de raad nader informeren als dit bekend is. Bij het voorstel dat het college aan de raad zal doen over het aanpassen van de afkoopregeling zal ook een voorstel worden opgenomen over het behouden van woningen in het middendure segment.

### **Wat is de juridische grondslag om een afkoopsom te hanteren?**

In de huidige verordening is opgenomen dat er een afkoopsom moet worden voldaan bij elke niet-gerealiseerd sociale huurwoning.

Na de bruteringsoperatie in de jaren 90 (ontvlechting gemeente en corporaties) werd duidelijk dat het zeer lastig is om sociale woningbouw in woningbouwprogramma's op te nemen. Men is tot het inzicht gekomen dat afkoopsommen in het vooruitzicht stellen werkt omdat daarmee ontmoedigd wordt dat woningbouwprogramma's slechts uit (duurdere) koopwoningen bestaan. Per saldo wordt door de afkoopsom - die als compenserende maatregel in het vooruitzicht staat- wel in het sociale segment gerealiseerd of geïnvesteerd.

Juridische grondslag zal nader worden uitgewerkt en wordt meegenomen in het voorstel voor wijziging van de afkoopregeling van het college aan de raad.

### **De afkoopsom was gekoppeld aan de maximale grondquote. Waaraan dient deze dan te worden gekoppeld en waarom dient deze naar boven te worden bijgesteld?**

Koppeling aan de maximale grondquote is in de gemeente nooit aan de orde geweest. De afkoopsom komt voort uit de gemiddelde grondwaarde 'onder' een sociale huurwoning. In Nederland worden daar bedragen voor gehanteerd tussen de €20.000 en €30.000. Om ingewikkelde discussies te vermijden is er voor gekozen om de afkoopsom/woning te fixeren. Deze stond op 50.000 gulden. Met de overgang naar de euro werd dat € 22.689,00. Bij actualisatie van de Verordening Sociale Woningbouw in 2016 is dat bedrag opgehoogd naar €30.000. Dit bedrag moet worden aangepast om in de pas te lopen met de economische ontwikkeling.

### **De woningcorporaties zijn inzake de woonvisie geconsulteerd. Zijn er ook andere stakeholders geconsulteerd? Zo ja, welke? Kunnen zij zich achter het voorstel Woonvisie scharen?**

Tijdens de evaluatie zijn er meerdere stakeholders aan het woord geweest, zoals huurdersorganisaties, jongeren, de WMO raad, lokale makelaars en een ontwikkelaar. De reacties van deze stakeholders zijn meegenomen.

Past het project 1828 in de nieuwe Woonvisie (sociaal aangezien het geen corporatie betreft) Tijdens **de commissievergadering heb ik de wethouder daarnaast concreet gevraagd of de plannen van 1828 passen binnen het kader van de woonvisie die ter besluitvorming voor ligt. De wethouder heeft hierop geantwoord dat dit past. Niet heeft zij aangegeven hoe. Reden waarom ik dit vraag is omdat plan 1828 weliswaar ziet op huurwoningen met een lage huur. Dit zijn echter huurwoningen die niet kunnen worden bestempeld als sociale huurwoningen omdat zij worden aangeboden via een private onderneming. Graag verneem ik hoe ik deze huurwoningen in het kader van de beoogde woonvisie moet plaatsen. Kunt u aangegeven hoe dit zal werken? Wat is het kader waarbinnen deze woningen gebouwd kunnen worden?**

Bij het project 1828 is de ontwikkelaar voornemens om 2/3 sociale huurwoningen te realiseren en 1/3 middendure huurwoningen. Dit past in de woonvisie waarbij 1/3 vrij te bepalen is. Het is bijzonder dat een ontwikkelaar er voor kiest om het deel vrij te bepalen in het sociale segment aan te bieden.

De gemeente stelt als eis dat een derde van de nieuw te realiseren woningen wordt gebouwd voor de sociale huur. Om aan te geven wat er valt onder sociale huur wordt de definitie van sociale huurwoning uit de Verordening Sociale woningbouw Bloemendaal 2016 gehanteerd:

*artikel 1.b een zelfstandige woning, die wordt verhuurd door een corporatie en een rekenhuur heeft die niet hoger is dan de huurtoeslaggrens.*

In de huisvestingsverordening Zuid- kennemerland/IJmond: Bloemendaal 2017 staan

mogelijkheden beschreven om woningzoekende passend in het concept van 18/28 voorrang te verlenen bij het toewijzen van een woning:

*Artikel 7 Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard en grootte*

*lid 2.f woonruimte die door de woningcorporatie als jongerenwoning is aangewezen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van 27 jaar of jonger;*

*lid 2.g woonruimte met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens kan met voorrang worden toegewezen aan huishoudens van 22 jaar of jonger.*

De initiatiefnemers hebben hoge ambities ten aanzien van het concept. Tijdens het gesprek van 2 augustus 2018 heeft de initiatiefnemer ook aangegeven bij voorkeur de sociale huurappartementen zelf te ontwikkelen. Dit is mogelijk wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *De drie Bloemendaalse corporaties bevestigen schriftelijk dat zij niet bereid zijn om de sociale huurwoningen te realiseren;*
2. *De raad stemt ermee in dat de sociale huurwoningen door een marktpartij worden verhuurd;*
3. *De marktpartij biedt de sociale huurwoningen aan via Woonservice en hanteert daarbij dezelfde inkomenseisen als de Bloemendaalse corporaties.*

Bovenstaande voorwaarden worden vastgesteld in een overeenkomst met de marktpartij. In deze overeenkomst wordt eveneens onderhandeld over de lengte van de periode dat woningen beschikbaar moeten blijven voor de sociale huur. Het uitgangspunt van de gemeente hierbij is 50 jaar.. Het is daarmee dus goed mogelijk dat niet een corporatie maar een andere partij sociale huurwoningen exploiteert en aanbiedt.

## HvB

(Raadsvoorstel)

### **Hoeveel woningen zijn in de afgelopen 4 jaar gebouwd en hoeveel hiervan zijn sociale huurwoningen?**

2015	Totaal 88 woningen opgeleverd. (geen sociale huurwoningen)
2016	Totaal 235 woningen waarvan 23 sociale huurwoningen (ca 10%)
2017	Totaal 55 woningen (geen sociale huurwoningen)
2018	Totaal 48 woningen waarvan 10 sociale huurwoningen (ca 20%)

### **Aanscherpen afkoopregeling wat is concreet de voorgestelde verhoging. Het huidige bedrag bedraagt €30.000,- en dient minimaal €45.000,- te worden**

Op dit moment is in de Verordening Sociale Woningbouw 2016 het bedrag van €30.000,- voor afkoop van niet-gerealiseerde sociale huurwoningen vastgelegd. Sindsdien zijn de grondprijzen, huizenprijzen en bouwkosten gestegen, dit levert de vraag op of het bedrag voor afkoop moet worden aangepast. Het college heeft in de woonvisie een voorstel gedaan op welke drie onderdelen de afkoopregeling aangepast kan worden. Het bijstellen van het bedrag is hiervan een onderdeel. Het college gaat zich hiervoor laten informeren door een gespecialiseerd advies bureau met kennis van bouw- en grondkosten waardoor er een onderbouwd bedrag komt. Het advies hierover wordt nog dit jaar aan de raad aangeboden bij het voorstel voor het aanscherpen van de verordening.

### **Op basis van welke informatie komt u tot de conclusie dat er geen marktvraag zou zijn naar kleine goedkopere woningen in Aerdenhout zoals u noemt in de genoemde alternatieven?**

De opmerking is gemaakt in het kader van de aanwezige verschillen tussen de dorpskernen en de daarin verschillende aanwezige hoeveelheid sociale huur woningen. De gemeente streeft er niet naar om alle kernen een even groot percentage sociale huurwoningen van het totale woningaanbod te hebben en zal dus niet actief sturen op het bouwen van kleine goedkope woningen in Aerdenhout. De doelstelling is om te voorzien in voldoende aanbod en het uitgangspunt is dat de bestaande ruimtelijke omgeving en deze kwaliteit leidend is. In de structuurvisie is vastgelegd in welke gebieden nog bouw mogelijkheden zijn.

De landgoederenzone in Aerdenhout ligt ten westen van de weg Bilderdijklaan, Oosterduinweg en Boekenrodeweg.

Aan de oostkant van deze grens geldt de dorpenzone conform de structuurvisie.

Waar er ruimte is in dit gebied om woningen te bouwen, geldt bij de ontwikkeling de voorgestelde verdeling uit de woonvisie. Zoals de woonvisie ook voorschrijft is de ruimtelijke structuur van de omgeving leidend bij het opstellen van een nieuwe ontwikkeling. Dit in combinatie met de in Aerdenhout geldende grondprijzen maakt een ontwikkeling/grondexploitatie een grotere uitdaging dan elders binnen de gemeente grenzen.

### **(woonvisie)**

#### **Bouwen afgestemd op de woonwensen is in tegenspraak met 1/3-1/3-1/3 Er is nu geen sprake van een gefundeerde visie**

Hoewel dit geen directe vraag betreft, is het wel degelijk een visie. Namelijk dat in ieder bouwproject ten minste één derde deel in de sociale sector moet worden gebouwd. Omdat er anders, in deze gemeente met het a-typische woonmilieu helemaal geen woningen in het sociale segment gerealiseerd zouden worden, omdat er simpelweg meer verdiend kan worden in het dure segment. Zonder sturing zou de sociale sector niet bediend worden door de marktpartijen. Bouwen van sociale woningen vrijblijvend overlaten aan marktpartijen leidt in dit geval niet tot realisatie in de gewenste sector.

#### **Een overzicht van het aantal verkochte sociale huurwoningen in de afgelopen 4 jaar inclusief overzicht welk aantal er is teruggebouwd. Onderverdeeld in typologie**

	<b>Verkoop onder voorwaarden</b>	<b>Verkoop zonder voorwaarden</b>
<b>2015</b>	3 sociale huurwoningen	6 sociale huurwoningen, 1 vrije sector
<b>2016</b>	0	4 vrije sector
<b>2017</b>	0	1 vrije sector
<b>2018</b>	0	1 vrije sector

Dit is het overzicht van de verkochte woningen van Brederode wonen. Brederode Wonen heeft voor het laatst in 2015 een aantal sociale huurwoningen verkocht. Met het oog op nieuwbouw en conform de prestatieafspraken kunnen de corporaties (tijdelijk) onder het kernaantal van 1565 woningen komen. Brederode Wonen is door het achterblijven van ontwikkel mogelijkheden binnen de gemeente Bloemendaal nog terughoudender geworden met de verkoop van woningen. Verkoop wordt wel overwogen als bijvoorbeeld bij mutatie blijkt dat de investeringen die nodig zijn om de woning opnieuw in de verhuur te brengen onevenredig hoog, en daarmee niet realistisch, zijn.

#### **De verkoop onder voorwaarden:**

In het verleden heeft Brederode Wonen een aantal woningen aan huurders verkocht tegen 75% van de marktwaarde. In de koopakte is daarbij steeds het beding opgenomen dat wanneer de eigenaar deze woning weer wil verkopen, deze woning eerst aan Brederode Wonen te koop moet worden aangeboden. De prijs die Brederode Wonen dan moet betalen, is 75% van de op dat moment geldende marktwaarde.

#### **Verkocht door Pré Wonen**

2015	25 woningen, niet-daeb
2016	11 woningen, waarvan 3 daeb en 8 niet-daeb
2017	4 woningen, allen daeb
2018	2 woningen, 1 daeb en 1 niet-daeb

De daeb woningen zijn zonder voorwaarden verkocht.

### **Gerealiseerd**

2018 23 woningen (daeb) en 8 woonunits Dol-Fijn (daeb) in het project Marinehospitaal. Uiteindelijk dus een positief resultaat met 8 daeb-woningen verkocht en 23 (+8) daeb-woningen toegevoegd. Als er meer locaties zouden zijn geweest, dan was dit meer geweest. Het traject Marine hospitaal heeft jaren geduurd.

**U trekt de conclusie dat 20-40 jarigen in beperkte mate geïnteresseerd zijn in een woning in Bloemendaal OMDAT er weinig beschikbaar is in hun prijsklasse. Bent u het met ons eens dat je dit ook om kunt keren; er zal wel interesse zijn vanuit deze leeftijdscategorie als de gewilde prijsklasse WEL beschikbaar is. Zo ja, waarom noemt u dit niet? Zo nee, dan horen we graag de argumentatie hiervoor.**

Het woonwensen onderzoek dat door WiMRA2017 is uitgevoerd is een anoniem onderzoek geweest. Dit maakt dat het een interpretatie betreft van het college. Er is overigens niet zomaar gesteld dat er geen belangstelling is, maar in zijn *algemeenheid* geconcludeerd dat deze groep in de bevolkingsopbouw simpelweg ondervertegenwoordigd is. Dit, gecombineerd met de uitkomst van het onderzoek WiMRA 2017 waaruit blijkt dat voor veel gezinnen Bloemendaal de tweede (of in elk geval niet de eerste) stap op de woningladder/carrière is. Het college stelt niet dat deze groep niet bediend zou moeten worden, maar concludeert, ook op basis van de bevolkingsopbouw en woning typologieën die in de gemeente aanwezig zijn, dat het Bloemendaals woonmilieu meer geliefd is bij gezinnen en minder bij starters op de woningmarkt.

Feit is wel dat er bij het online informeren of er interesse is voor een project als 1828 er op korte termijn ruim 900 geïnteresseerde zijn vanuit Bloemendaal en de regio.

**Bijlage overzicht geplande woningbouw; Aerdenhout wordt niet genoemd. Eerste antwoord van wethouder was "te hoge grondprijs" later "de landgoederennota verhindert dit". Bent u het met ons eens dat Aerdenhout niet volledig onder de landgoederennota valt? Sociale woningbouw is daar dus ook mogelijk en wenselijk**

Het is correct dat er een deel aan de oostzijde van Aerdenhout niet in de landgoederezone maar in de dorpenzone ligt. Op dit moment zijn er geen actuele bouwplannen in de kern Aerdenhout en om deze reden is dit niet ingevuld in bijlage 1.

Dat neemt dus niet weg dat er, wanneer er planontwikkeling in de kern Aerdenhout plaats vindt dit ook moet voldoen aan de spelregels uit de woonvisie.

**Er is een evaluatie gedaan waaruit blijkt dat de vorige woonvisie maar magertjes is uitgevoerd. Kunt u aangeven wat u gedaan heeft of gaat doen om de samenwerking tussen gemeente en externe partijen/inwoners dit keer wel te borgen? Kunt u aangeven wat er gedaan is met de opmerkingen van externe partijen zoals vermeld staat in de evaluatie in de voorgestelde woonvisie? Tijdens de prestatie afspraken is afgesproken dat woningvoorraad in stand blijft. Door bouw sociale woningbouw zou de woningvoorraad moeten vergroten. Waarom heeft u geen afspraken gemaakt om de sociale woningvoorraad te vergroten? Immers, uit de plannen blijkt dat dit gaat gebeuren.**

Bij de prestatieafspraken zijn er harde afspraken gemaakt over het minimale aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente. Met Pre Wonen en Brederode Wonen is afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen niet onder 1.426 woningen mag komen. In totaal zijn er binnen de gemeente Bloemendaal 1.565 woningen. Ook Woonzorg Nederland bezit woningen in Bloemendaal. Daarnaast is in de prestatieafspraken is opgenomen: "Op basis van de huidige druk op de sociale woningvoorraad streven de gemeente en corporaties naar een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen, waarbij ook tijdelijke oplossingen denkbaar zijn. De gemeente erkent haar verantwoordelijkheid voor het verkleinen van het tekort aan sociale huurwoningen. De gemeente spant zich in om met de corporaties sociale woningbouw te realiseren. Dit aantal minimaal conform de RAP-afspraken.

*Bij het beschikbaar stellen van bouwgronden of mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting door de gemeente, zullen Brederode Wonen en Pré Wonen zich inspannen sociale huurwoningen daar te*



realiseren, mits haalbaar en passend binnen de eigen (vastgoed) portefeuille. De gemeente biedt een bijdrage uit het vereveningsfonds, Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016, voor het verwerven van grond (grondpositie)“.

### **Kunt u aangeven welke afspraken er zijn gemaakt met partijen om te voorkomen dat sociale woningbouw verkocht dan wel voor een hogere huur (dan sociale woningbouw) worden verhuurd?**

In de lange termijn prestatieafspraken tussen de gemeente en Pré Wonen en Brederode Wonen staat het volgende beschreven: (corsanummer 2013043385)

#### **Afspraken over verkoop**

4.1 De corporaties bepalen zelf welke woningen zij voor verkoop bestemmen en welke woningen zij uiteindelijk verkopen. Daarbij gelden de volgende condities:

- \* corporaties informeren de gemeente over de samenstelling van de verkoopvijver en de feitelijke verkopen
- \* bij alle te verkopen (en te liberaliseren) woningen hebben huidige corporatiehuurders voorrang; eigen huurders krijgen altijd korting en een MGE-regeling aangeboden (als er sprake is van een woning met een taxatiewaarde onder de NHG-grens)
- \* Vooruitlopend op deze afspraken zullen de corporaties samen in 2014 in totaal maximaal 30 woningen verkopen, waarvan er maximaal 20 in de kern Bloemendaal met een WOZ waarde onder de € 200.000,- (peildatum 1/1/2013).  
Seniorenwoningen worden niet verkocht. Zie ook afspraak 2.2
- \* te verkopen woningen worden opgeleverd met casco en installaties in goede staat.

4.2 Voor de woningen die de corporaties verkopen, gelden vanaf ondertekening van deze prestatieafspraken slechts de regels die hiertoe door het Rijk zijn opgesteld. Lokale afspraken en contracten over zeggenschap, afdracht en herinvestering zijn daarmee verleden tijd.

De gemeente houdt zich na de splitsing en de zogeheten Bruteringswet zich niet meer bezig met de bedrijfsvoering van een woningbouwcorporatie.

In de prestatieafspraken worden er wel degelijk afspraken gemaakt over het beschikbaar houden van sociale woningen.

### **Sociale huurwoningen moeten voor een duur van 50 jaar beschikbaar blijven in het sociale segment. Welke afspraken worden hierover gemaakt met ontwikkelaars?**

- Is opgenomen in de verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2016 onder artikel 18.a. *De betreffende corporatie of zijn rechtsopvolger dient de woningen waarvoor een subsidie is verleend voor een termijn van ten minste 50 jaar als sociale huurwoning te verhuren, gerekend vanaf het moment dat de betreffende woningen zijn opgeleverd.*
- Is bijvoorbeeld opgenomen in de anterieure overeenkomst met GGZ InGeest voor Park Vogelenzang.

## **Wachtlijsten, scheefwonen en doorstroming**

De informatie met betrekking tot de woonwensen heeft het college gehaald uit het woonwensen onderzoek: [www.wimra-zkl.nl](http://www.wimra-zkl.nl)

De rapporten zijn in te zien onder corsanummers: 2019001085 en 2019001084  
Uit dit onderzoek komt ook de onderbouwing van de behoefte aan sociale huurwoningen.

### Wachlijsten

De gemeente maakt gebruik van Woonservice Kennemerland voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

Woonservice Kennemerland heeft ook de inzichten met betrekking tot wachtlijsten.

Er is een onderscheid te maken in de wachtlijst. Dat zijn mensen die zijn ingeschreven. Deze mensen betalen jaarlijks 10 euro om op de wachtlijst te blijven staan. Wanneer dit niet betaald wordt worden deze mensen automatisch uitgeschreven.

In 2018 ging het om onderstaand aantal mensen:

Regio	Gemeente woningzoekende	Leeftijdsklasse	Ingeschreven wz einde periode
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	< 23 jaar	160
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	23 - 35 jaar	379
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	35 - 45 jaar	176
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	45 - 55 jaar	241
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	55 - 65 jaar	236
Zuid-Kennemerland	Bloemendaal	65 plus	302
<b>Eindtotaal</b>			<b>1.494</b>

Een deel van deze groep zijn actief op zoek naar woningen:

Regio	Jaar	Gemeente woningzoekende	Leeftijdsklasse	Actief wz
Zuid-Kennemerland	2018	Bloemendaal	< 23 jaar	37
Zuid-Kennemerland	2018	Bloemendaal	23 - 35 jaar	104
Zuid-Kennemerland	2018	Bloemendaal	35 - 45 jaar	55
Zuid-Kennemerland	2018	Bloemendaal	45 - 55 jaar	51
Zuid-Kennemerland	2018	Bloemendaal	55 - 65 jaar	46
Zuid-Kennemerland	2018	Bloemendaal	65 plus	45
<b>Eindtotaal</b>				<b>328</b>

Vanuit de gemeente, en helaas op dit moment ook bij Woonservice Kennemerland, zijn geen cijfers bekend hoeveel van deze mensen vanuit de gemeente echt alleen een woning zochten in de gemeente Bloemendaal.

Uit de cijfers die bekend zijn tot 26 november 2018 blijkt dat er vorige jaar het volgende aantal mutaties heeft plaats gevonden:

Brederode wonen	41 woningen
Pre Wonen	44 woningen
Woonzorg Nederland	13 woningen
<b>TOTAAL</b>	<b>98 woningen</b>

### Scheefwonen en doorstromen

Scheefwonen is een landelijk probleem, dat helaas ook Bloemendaal ook het geval. En wordt veroorzaakt door het gat dat ontstaat tussen inkomens en huizenprijzen.

De mogelijkheden die de gemeente om hierin daadwerkelijk verandering aan te brengen zijn zeer beperkt. Een optie is om deze mensen te verleiden door te stromen naar een passende woning in het middendure segment door deze woningen toe te voegen aan de Bloemendaalse woningvoorraad. De taak van de gemeente hierin is om voldoende afmeting en kwaliteit te laten ontwikkelen.