

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	31 januari 2019
Commissievergadering d.d.	:	16 januari 2019
Commissie	:	Commissie Samenleving
Portefeuillehouder	:	S. de Roy van Zuidewijn
Programmaonderdeel	:	803. Wonen en bouwen 803001. Wonen en bouwen
Registratienummer	:	2018016219
Productiedatum	:	22 november 2018

Onderwerp

Dit voorstel gaat over de Woonvisie 2018-2022

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 november 2018

besluit:

1. de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 in te trekken;
2. de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022 vast te stellen met als belangrijkste punten;
3. ernaar te streven om jaarlijks 85 nieuwe woningen op te leveren en het college op te dragen hierover jaarlijks te rapporteren;
4. het college de opdracht te geven om de Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2016 aan te passen op basis van het beleid van de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022.

De raad voornoemd, d.d.

VVD dient een amendement in (kenmerk B, Corsanummer 2019001032) met als dictum:

Besluit:

*In paragraaf 1.3.5 op pagina 7 van de Woonvisie 2018-2022, de tekst als volgt aan te passen:
Huidige tekst:*

"Vanwege het belang woningen in de sociale sector te realiseren moeten de voorwaarden die gesteld worden om te kunnen afkopen worden aangescherpt:

- *Afkoop blijft mogelijk bij plannen tot 15 woningen (nu nog 18).*
- *Bij afkoop is het uitgangspunt dat er in plaats van 33% sociale woningbouw, 40% (van de totale 100%) midden-duur (huur of koop) wordt gebouwd waarbij het prijssegment van middenduur voor een langere periode wordt geborgd.*
- *De hoogte van de afkoopsom moet naar boven worden bijgesteld.*

De verordening moet op deze 3 maatregelen worden aangepast.

Wijzigt in:

Vanwege het belang woningen in de sociale sector te realiseren moeten de voorwaarden die gesteld worden om te kunnen afkopen worden aangescherpt. De wijze waarop de aanscherping dient plaats te vinden zal nader worden onderzocht. Uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie zullen in ieder geval zijn:

- *Afkoop blijft mogelijk bij plannen tot 15 woningen (nu nog 18).*
- *Het principe van een percentage midden-duur dat moet worden gerealiseerd bij afkoop van sociale woningbouw zal nader worden onderzocht en eventueel worden vastgesteld in een nieuwe Verordening (Sociale) Woningbouw Bloemendaal.*
- *Het voornemen bestaat om de hoogte van de afkoopsom naar boven bij te stellen. De uiteindelijke hoogte hangt af van een nader onderzoek.*

Amendement B wordt aangenomen met 14 stemmen voor en 4 stemmen tegen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 31 januari 2019

, voorzitter

, griffier

Besluit raad: aangenomen
Stemmen voor: 15
Stemmen tegen: 3
Afwezig: 1

Voorgesteld besluit

1. de Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 in te trekken;
2. de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022 vast te stellen met als belangrijkste punten;
3. ernaar te streven om jaarlijks 85 nieuwe woningen op te leveren en het college op te dragen hierover jaarlijks te rapporteren;
4. het college de opdracht te geven om de Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2016 aan te passen op basis van het beleid van de Woonvisie Bloemendaal 2018-2022.

Aanleiding en beoogd effect

Op 5 juli 2017 heeft uw raad de Evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012- 2016 vastgesteld. Uw raad heeft het college daarbij de opdracht gegeven om de Woonvisie Bloemendaal te actualiseren.

In maart 2018 is hiertoe een concept Woonvisie naar de raad gezonden. Dit concept is niet inhoudelijk behandeld vanwege de toen aanstaande gemeenteraadsverkiezingen. Het voorliggende beleidsdocument is qua vorm anders dan het eerdere voorstel en is qua uitgangspunten mede gebaseerd op het coalitieakkoord (2018-2022). De basis van het voorliggende document is gelegen in de concept Woonvisie (2018000996). Die Woonvisie is in maart 2018 niet inhoudelijk behandeld.

Het college heeft een nieuwe Woonvisie opgesteld voor de periode 2018-2022. Hierin is een ambitie geformuleerd die aansluit bij de ambitie van de regio. De ambitie is uitgewerkt in een zestal beleidsdoelstellingen. Deze doelstelling zijn in het laatste hoofdstuk Uitvoeringsprogramma verder uitgewerkt tot maatregelen en instrumenten.

Politieke keuzeruimte

In de Woonvisie staat de volgende ambitie centraal:

De gemeente zet in op goed wonen *in leefbare kernen*
in alle kernen
in duurzame kernen.

Uit deze ambitie komen de volgende beleidsdoelstellingen voort:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Betaalbaarheid
- Doorstroming bevorderen
- Levensloopbestendig
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid

Om deze ambitie met de daarbij horende doelstellingen te bereiken stelt het college de volgende concrete maatregelen voor:

Differentiatie in prijssegment.

Om alle doelgroepen beter te bedienen binnen de gemeente moet er gestuurd worden op de bouw van sociale huurwoningen. Om de doorstroom te bevorderen is het wenselijk ook te bouwen in het middensegment.

In de Woonvisie wordt daarom voorgesteld dat de gemeente de volgende differentiatie van het woningbouwprogramma hanteert bij nieuwe ontwikkelingen:

- 1/3 deel sociale huurwoningen;
- 1/3 deel midden dure woningen (huur of koop);
- 1/3 deel vrij te bepalen.

Het bovenstaande geldt voor alle woningbouwontwikkelingen. Voor elk bouwplan wordt een op maat gesneden woningbouwprogramma op basis van deze differentiatie vastgesteld die aansluit bij de actuele behoefte van de desbetreffende dorpskern. Het woningbouwprogramma volgt uit de structuur van de

omgeving en de op de desbetreffende locatie passende en mogelijk bouwmassa, de ruimtelijke kwaliteit is leidend.

Streven naar een regionale bijdrage:

In het najaar van 2016 heeft uw raad het Regionale Actieprogramma 2016 t/m 2020 "De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis!" vastgesteld. Hiermee heeft uw raad ingestemd met een inspanningsverplichting binnen de gemeente Bloemendaal van gemiddeld 85 woningen per jaar. Omdat woningbouw over het algemeen een lange voorbereidingstijd kent, is het noodzakelijk een portefeuille met woningbouwprojecten in voorraad te hebben van ca 500 woningen. De gemeenteraad wil in ieder geval op de hoogte worden gehouden van de stand van de in voorbereiding zijnde projecten en het aantal opgeleverde woningen. Hierover zal jaarlijks worden gerapporteerd.

Aanscherpen van de afkoopregeling voor sociale huurwoningen

Een initiatiefnemer kan op dit moment de verplichte bouw van 1/3 deel sociale huurwoningen afkopen bij plannen tot 18 woningen. Door een storting te doen in het vereveningsfonds kunnen sociale huurwoningen worden afgekocht. Om afkoop te ontmoedigen heeft het college in de Woonvisie het volgende voorstel gedaan om de voorwaarden voor afkoop strenger te maken:

- Afkoop blijft mogelijk bij plannen tot 15 woningen (nu nog 18);
- Bij afkoop moet in plaats van 33% sociale woningbouw, 40% middenduur worden gebouwd (waarbij het prijssegment van middenduur voor een langere periode wordt geborgd) (40% van de 100%);
- De huidige afkoopsom moet omhoog worden bijgesteld.

Gedachtegang

Argumenten

1. De Woonvisie 2018-2022 draagt bij aan de gemaakte afspraken binnen de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond.

De volgende beleidskeuzes dragen bij aan de regionale afspraken uit het RAP:

- Het realiseren van 1/3 sociale huurwoningen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en het aanscherpen van de afkoopregeling dragen bij aan het betaalbaar houden van de woningvoorraad in de gemeente en het beschikbaar houden van woningen voor een doelgroep.
- Het streven van 1/3 deel midden dure woningen in het woningbouwprogramma draagt bij aan de gewenste doorstroming.
- Het streven om jaarlijks 85 woningen op te leveren komt overeen met de afspraken die in de regio zijn gemaakt.

2. *Deze Woonvisie bevordert dat er wordt gebouwd in die segmenten die de markt niet of slechts beperkt bedient.*

Een gevarieerd woonmilieu bestaat uit woningen in diverse segmenten. Het sociale- en middendure segment worden in Bloemendaal niet altijd bediend vanwege de hoge (grond)prijzen. Deze hoge grondprijzen ontstaan door de populaire bestaande woningvoorraad van Bloemendaal (door de aanwezige ruimtelijke kwaliteit). Zo is het villamilieu aantrekkelijk voor kapitaalkrachtige woningzoekenden. De gemeente wil toch een gemend woonmilieu behouden en stelt het als voorwaarde dat bij ontwikkelingen altijd gestreefd wordt naar 1/3 deel van de woningen in het midden dure koop/huur segment. Tevens is het realiseren van 1/3 deel van het woningbouwprogramma in de sociale sector een voorwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de behoefte naar sociale- en midden dure woningen.

3. *Het aanscherpen van de afkoopregeling bevordert de bouw van sociale huurwoningen*

De afkoopregeling in de Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2016 is bedoeld als vangnet voor ontwikkelingen waarbij geen enkele corporatie bereid is om het aandeel verplichte sociale huurwoningen af te nemen. De ervaring leert echter dat ontwikkelaars de afkoopregeling als een verworven recht zien en niet als vangnet. Zonder dat de belangstelling voor een

ontwikkeling bij corporaties is onderzocht, wordt de verplichting sociale woningen te realiseren, bij projecten kleiner dan 18 woningen direct afgekocht. Terwijl de corporaties mogelijk wel belangstelling hebben in deze projecten. Om ook bij kleinere projecten sociale woningbouw te stimuleren worden de afkoopmogelijkheden ingeperkt.

Afkoop blijft mogelijk bij plannen tot 15 woningen (was 18 woningen). Bij afkoop moet in plaats van 33% sociale woningbouw, 40% middenduur (koop of huur) worden gebouwd mits het prijssegment van midden duur voor een langere periode wordt geborgd. En de hoogte van de afkoopsom moet naar boven worden bijgesteld.

4. *Ontwikkelen waar de markt behoefte aan heeft:*

Naast het aanscherpen van de afkoopregelingen hebben de woningbouwcorporaties aangegeven dat zij graag in een vroeg stadium betrokken willen worden bij ontwikkelingen. Wanneer de corporaties al voordat er concrete plannen zijn aan tafel zitten, is het mogelijk om sociale huurwoningen te ontwikkelen waar behoefte aan is. Daarnaast is voor het overige 2/3 deel van de woningen van belang dat deze, net als de sociale huurwoningen, passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

5. *Duurzaamheid heeft een volwaardige plaats gekregen in het woonbeleid:*

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat er in de Woonvisie 2012-2016 onvoldoende aandacht was voor het aspect duurzaamheid. In de nieuwe Woonvisie heeft het thema duurzaamheid een volwaardige plaats gekregen. Voor zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad zijn er maatregelen opgenomen. Een belangrijke wijziging is dat naast alle wettelijke eisen het behalen van drie sterren volgens de Breaam methode¹ aan ontwikkelaars wordt opgelegd. In de Woonvisie 2018-2022 gaat duurzaamheid niet alleen om energieprestaties maar ook om woningen levensloopbestendig te ontwikkelen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van *de classificatie toegankelijkheid RAP-regio*.

6. *Differentiatie in de dorpskernen;*

In de Bloemendaalse Structuurvisie worden duidelijke handvatten gegeven waar ontwikkeling mogelijk is. Elke kern heeft haar eigen kenmerken en kwaliteiten. In de Woonvisie is het volgende opgenomen: *"Ontwikkelingen zullen in beginsel in de dorpenzone moeten plaats vinden. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteit van de betreffende dorpskern en de gemeente als geheel. Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande omgeving en structuur."* Dit betekent dat het woningaanbod per dorpskern zal blijven verschillen.

Kanttekening

1. *Sturen op woningtypologie.*

Er is een bewuste keuze gemaakt om de verplichte differentiatie van 2/3 appartementen (deze stond eerder wel in de concept Woonvisie van 2018) niet meer op te nemen. De zorgvuldige inpassing in de omgeving en onderzoek naar de gewenste doelgroep en hun woningbehoefte wordt belangrijker geacht dan het verplicht opleggen van typologieën. Marktpartijen zullen bij ontwikkelingen altijd streven naar winst optimalisatie. Het is dus belangrijk dat de gemeente (in samenwerking met de partners) in een vroeg stadium het gesprek aangaat over de behoeftes. De gemeente is er voor om de maatschappelijke doelstellingen te borgen.

2. *De Woonvisie houdt de bestaande verschillen tussen de dorpskernen in stand.*

In de drie noordelijke kernen zijn de huizen gemiddeld genomen groter en duurder dan in de twee zuidelijke kernen. Het aandeel sociale huurwoningen is in de kernen Aerdenhout en Overveen lager dan in de kernen Bloemendaal, Vogelenzang en Bennebroek. Het uitgangspunt is dat per kern bepaalde woningtypen/segmenten onder- of oververtegenwoordigd zijn. Deze verschillen blijven dus in stand. Het

¹ De breaam methode is het instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en slooprojecten te meten en te beoordelen.

alternatief is dat de gemeente juist actief gaat sturen op het toevoegen van woningtypen en –segmenten. Bij het kopje alternatieven wordt uitgelegd waarom hier niet voor is gekozen.

3. De bouw van 85 woningen per jaar is onzeker door weerstand van omwonenden.

Het college streeft ernaar om jaarlijks 85 woningen, waarvan een derde sociale woningbouw, toe te voegen aan de voorraad. In Bloemendaal zijn weinig grote bouwlocaties. Woningbouw moet daarom overwegend plaatsvinden in de bestaande dorpskernen. Bouwen in de kernen heeft directe gevolgen voor de direct omwonenden. Dit leidt vaak tot weerstand bij omwonenden. Wanneer plannen onder druk van omwonenden worden aangepast gaat dit vaak ten koste van sociale woningbouw en het aantal woningen. Om in ieder geval 85 woningen per jaar te realiseren moet een groter aantal woningen in voorbereiding zijn. Het jaarlijks rapporteren over de gerealiseerde aantallen woningen en het aantal woningen in voorbereiding maakt sturen op dit onderdeel mogelijk.

Waar het in het verleden helaas gebeurde dat de stem van de omwonende zwaarder woog dan de het gemeentelijke beleid is het zorg dat er voldoende draagvlak wordt gecreëerd bij omwonenden. Participatie kan hierbij de sleutel zijn. Bij elk project is belangrijk dat de gemeentelijke kaders van het beleid voldoende kenbaar worden gemaakt aan omwonenden zodat er een zorgvuldig participatietraject kan worden gevolgd.

Alternatieven

1. Verschillen tussen de dorpskernen verkleinen.

Het uitgangspunt is dat elke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van de betreffende dorpskern, hiermee worden de verschillen van de kernen in stand gehouden. Het alternatief zou zijn dat de gemeente actief gaat sturen op het toevoegen van woningtypen en prijssegmenten die ondervertegenwoordigd zijn in een kern. Zoals bijvoorbeeld het bouwen van kleine, goedkopere woningen in Aerdenhout.

Het risico is dat een project niet van de grond komt door het ontbreken van een marktvraag. Het college streeft er naar om alle Bloemendalers (lage of hoge inkomens, jong of oud, gezin of alleenstaande) een woning te kunnen bieden. Maar het college streeft er niet naar om alle doelgroepen in elke kern te kunnen bedienen.

2. Goedkope en middendure woningen in de regiogemeenten bouwen.

De grondprijzen in Bloemendaal zijn hoog. De meeste ontwikkelaars kiezen bij voorkeur voor het ontwikkelen van woningen in het dure of exclusieve segment. Wanneer er vanuit de gemeente geen beleid wordt vastgesteld waarin opgenomen is dat er goedkope (sociale) woningen en woningen in het middensegment moeten worden gerealiseerd zal de markt dit niet ontwikkelen.

Het niet ontwikkelen van vooral sociale huurwoningen heeft gevolgen voor de wettelijke taken die de gemeente heeft voor onder andere het huisvesten van statushouders. Daarnaast handelt de gemeente in strijd met de prestatieafspraken die jaarlijks worden gemaakt met de woningbouwcorporaties.

3. Woningbouwopgave in de regio realiseren

Bloemendaal kent maar weinig grote bouwlocaties. Inbreiding in de bestaande kernen levert weerstand van de direct omwonenden op. Een alternatief is om de woningbouwopgave van 85 woningen per jaar niet in Bloemendaal, maar in de regiogemeenten te realiseren. De woningzoekenden zijn immers overwegend regionaal georiënteerd.

Niet alleen Bloemendaal is een zeer gewilde de locatie om te wonen. Dit geldt overwegend voor de regio. Ook onze regiogemeentes hebben geen bouwlocaties in overvloed. In de regionaal gemaakte afspraken heeft elke regiogemeente ingestemd met de ontwikkeling van een bepaald aantal woningen. Dit aantal is naar rato van het aantal inwoners van de betreffende gemeente. Wanneer Bloemendaal de woningbouw "afschuift" voldoet de gemeente niet meer aan de gemaakte afspraken.

Middelen

Financiële middelen

Voor de uitvoering van dit besluit zijn geen extra financiële middelen nodig.

Personele middelen

Binnen de bestaande formatie kan dit besluit worden uitgevoerd.

Participatie

Bij de evaluatie zijn de partners bevroegd. Bij de diverse beeldvormende avonden, 18 oktober 2017, 11 januari 2018 en 10 januari 2019 zijn de stakeholders uitgenodigd waarbij de (concept) Woonvisie is besproken en ter kennisgeving gestuurd naar de partners.

Communicatie

Na vaststelling wordt de Woonvisie op de website van de gemeente geplaatst.

Samenwerking (Heemstede)

De Woonvisie heeft alleen toepassing op het Bloemendaalse grondgebied. Er is geen samenwerking geweest met de gemeente Heemstede.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces

Als uw raad de Woonvisie vaststelt, publiceren we deze op 6 februari 2019 op de gemeentelijke website. De Woonvisie treedt een dag later in werking.

De Woonvisie is een beleidsnota. Een beleidsnota heeft de status van een algemeen verbindend voorschrift. Tegen een algemeen verbindend voorschrift kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

Bijlagen

1. Woonvisie Bloemendaal 2018-2022 (2018015412)
2. Evaluatie Woonvisie 2012-2016 (2017010334)

Achterliggende documenten

De volgende documenten geven extra informatie over het onderwerp en het besluit:

1. Woonvisie Bloemendaal 2012-2016 (2011052636)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.