

Evaluatie Woonvisie Bloemendaal 2012-2016



Wim Vos Advies
Larkstraat 10
1435 NC Rijsenhout
06-20351356
info@wimvosadvies.nl
www.wimvosadvies.nl

Wim Vos,
24 mei 2017

Corsanr: 2017010334

INHOUD

VOORWOORD	1
1. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	2
1.1 Conclusies	2
1.2 Aanbevelingen	2
2. AANLEIDING	3
2.1 Waarom een evaluatie?	3
2.2 De aanpak	3
3. DE WOONVISIE SAMENGEVAT	5
3.1 Ambitie	5
3.2 Hoofddoel	5
3.3 Kerndoelen	5
3.4 Thema's en maatregelen	6
4. REALISATIE VAN DE WOONVISIE	8
4.1 Maatregelen die zijn gerealiseerd	8
4.2 Maatregelen die gedeeltelijk zijn gerealiseerd	9
4.3 Maatregelen die (grotendeels) niet zijn gerealiseerd	10
4.4 Maatregelen die zijn achterhaald	11
4.5 De kerndoelen zijn deels gerealiseerd	12
5. SAMENWERKING MET PARTIJEN EN INWONERS	14
5.1 Samenwerking met externe partijen	14
5.2 Samenwerking met inwoners	15
6. DE WOONVISIE ACTUALISEREN?	17
6.1 Is woonvisie actueel?	17
6.2 Wat is nodig om het beleid uit te voeren?	18
6.3 Is actualisatie van woonvisie nodig?	19
BIJLAGE 1: OVERZICHT VAN DE GEHOUDEN GESPREKKEN	21
BIJLAGE 2: REALISATIE VAN DE VOORGENOMEN MAATREGELLEN	22
BIJLAGE 3: GEREALISEERDE BOUWPLANNEN 2012 T/M 2016	1

Voorwoord

In opdracht van de gemeente Bloemendaal heeft Wim Vos Advies de *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* geëvalueerd. In deze rapportage staan de resultaten van deze evaluatie.

Allereerst worden in hoofdstuk 1 de conclusies van de evaluatie vermeld en de aanbevelingen aan de gemeenteraad. In de hoofdstukken daarna wordt ingegaan op de aanleiding en de aanpak van de evaluatie (hoofdstuk 2), wordt de woonvisie samengevat (hoofdstuk 3), komt de vraag aan de orde in hoeverre de maatregelen in de woonvisie zijn gerealiseerd (hoofdstuk 4), wordt ingegaan op de samenwerking met externe partijen en inwoners (hoofdstuk 5) en wordt ten slotte aangegeven in hoeverre de externe partijen een actualisatie van de woonvisie nodig vinden (hoofdstuk 6).

1. Conclusies en aanbevelingen

1.1 Conclusies

Op basis van de uitkomsten van deze evaluatie worden de volgende conclusies getrokken:

1. Van de drie kerndoelen die in de woonvisie zijn geformuleerd, zijn er twee niet gerealiseerd (het scheef wonen verminderen en het bevorderen van de bouw en verkoop van woningen in MGE-constructie) en één gedeeltelijk (de doorstroming bevorderen). Van de 23 maatregelen die in de woonvisie zijn genoemd, zijn er 12 (52%) geheel of gedeeltelijk gerealiseerd. Dit lijkt als rapportcijfer een 'bijna voldoende', maar de maatregelen die zijn gerealiseerd, hebben op het niveau van de kerndoelen een tamelijk klein effect.
2. De gemeente geeft de meeste externe partijen niet het gevoel dat ze partner zijn. Dat partnerschap is echter belangrijk omdat de gemeente de externe partijen nodig heeft om haar doelen te realiseren. Doordat de externe partijen niet of nauwelijks worden betrokken bij de uitvoering van de woonvisie, weten de meeste partijen niet in hoeverre de woonvisie is uitgevoerd.
3. Volgens de meeste externe partijen is de ambitie in de woonvisie nog steeds actueel, maar algemeen geformuleerd en op dit moment niet realistisch. De geformuleerde doelen zijn heel algemeen en een deel daarvan – zoals de gewenste gemêleerde bevolkingsopbouw – wordt niet gerealiseerd. Verder vinden de corporaties en marktpartijen dat de gemeente haar woonbeleid moet differentiëren naar woonkern, nu de verschillen tussen de afzonderlijke kernen zo groot zijn.
4. Om vastgesteld woonbeleid daadwerkelijk uit te voeren is volgens de externe partijen een planmatige aanpak nodig en een 'rechte rug' van de gemeenteraad. Een planmatige aanpak houdt in dat het gemeentebestuur vooraf een duidelijke visie met kaders vaststelt en het beleid vervolgens ook uitvoert, ook als er bezwaren zijn van omwonenden.
5. Er is geen geheel nieuwe woonvisie nodig volgens de externe partijen. Wel is een actualisatie nodig. Sleutelwoorden hierbij zijn: concretisering, differentiatie naar kernen en meer aandacht voor duurzaamheid. Alle partijen zijn graag bereid hun bijdrage te leveren aan zo'n actualisatie.

1.2 Aanbevelingen

Op basis van de uitkomsten van deze evaluatie worden aan de gemeenteraad de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Actualiseer de woonvisie. Concretiseer hierbij de doelen, differentieer het beleid naar de verschillende woonkernen en schenk op een volwaardige aandacht aan het thema duurzaamheid.
2. Stel een uitvoeringsprogramma op waarin wordt aangegeven hoe de gemeente de geactualiseerde woonvisie gaat realiseren. Door het SMART formuleren van doelstellingen en maatregelen wordt het gemakkelijker om de voortgang van de uitvoering te monitoren, waardoor de gemeenteraad zijn controlerende rol kan invullen.
3. Betrek de stakeholders actief bij het actualiseren van de woonvisie en het opstellen van het uitvoeringsprogramma.

2. Aanleiding

2.1 Waarom een evaluatie?

Op 2 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal de *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* vastgesteld. De gemeente wil de uitvoering van haar woonbeleid herijken. Dit is een goed moment om dat te doen:

- De woningmarkt heeft zich na een lange periode van crisis in grote delen van het land – ook in Bloemendaal – weer hersteld. Dit betekent dat de woningmarkt heel anders is dan begin 2012 toen de gemeenteraad de huidige woonvisie vaststelde.
- De looptijd van de huidige woonvisie van Bloemendaal is eind 2016 afgelopen. Vanwege wijzigingen op de woningmarkt zijn waarschijnlijk andere en nieuwe instrumenten nodig. Zeker nu de nieuwe Woningwet 2015 beperkingen oplegt aan de werkzaamheden van de woningcorporaties.
- In juni 2016 hebben de acht gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond het *Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020* (RAP) vastgesteld. Dit regionale beleidsplan vormt een kader voor het woonbeleid van Bloemendaal.

Het is dus verstandig dat de gemeente de uitvoering van haar woonbeleid op dit moment herijkt.

2.2 De aanpak

De evaluatie is gestart met het verzamelen van actuele documenten van de gemeente en haar partners. Op basis daarvan zijn twee documenten opgesteld:

- Context van het woonbeleid
Hierin is de context van het woonbeleid verwoord en geïllustreerd. Dat overzicht bevat drie elementen:
 - De voor Bloemendaal belangrijkste thema's, met daarbij de partners van de gemeente, de aanpalende beleidsterreinen en de instrumenten van de gemeente.
 - De belangrijkste wetten, met daarbij de bijbehorende documenten van de gemeenteraad en het college.
 - Het schema waarin de totstandkoming van het woonbeleid, van kaderstelling tot uitvoering van het woonbeleid, is geïllustreerd. Hierin is ook de relatie met het RAP aangeduid.

Het contextdocument is als separate bijlage bij deze rapportage gevoegd. Het concept daarvan is besproken met de meest betrokken ambtenaren en daarna met de woningcorporaties (Brederode Wonen en Pré Wonen) en de huurdersorganisaties (Huurdersvereniging Brederode en Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland). De door hen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het document.

- Deze notitie over de evaluatie van de woonvisie
Allereerst is een notitie opgesteld waarin is vermeld welke voorgenomen maatregelen van de woonvisie zijn gerealiseerd en welke niet. Het concept daarvan is besproken met de meest betrokken ambtenaren van de gemeente en daarna met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. In die periode is ook met andere stakeholders van de gemeente een gesprek gehouden over hun relatie met de gemeente, hun oordeel over de woonvisie en de uitvoering daarvan. Hun input is verwoord in deze notitie.

Bijlage 1 bevat het overzicht van de partijen waarmee een gesprek is gevoerd en de vragen die aan de externe partijen zijn gesteld.

3. De woonvisie samengevat

De *Woonvisie Bloemendaal 2012-2016* is in 2011 opgesteld. Achteraf gezien ongeveer in het midden van de crisis op de woningmarkt, toen de huizenprijzen daalden, er weinig vraag naar woningen was en (dus) ook weinig nieuwbouw werd gerealiseerd, terwijl veel bestaande woningen lang te koop stonden.

In de woonvisie benoemt de gemeente haar ambitie en formuleert een hoofddoel met kerndoelen. Ter uitwerking daarvan zijn in de woonvisie de thema's benoemd, waarbij bij elk thema maatregelen worden vermeld, die in de woonvisie 'beleidsuitgangspunten' worden genoemd.

Al deze elementen van de woonvisie worden hierna benoemd.

3.1 Ambitie

De gemeente wil graag haar bijdrage leveren aan een goed functionerende woningmarkt waarin iedereen prettig kan wonen in een woning die bij zijn financiële situatie past.

3.2 Hoofddoel

Het hoofddoel van de woonvisie is om kansen voor het woonbeleid te formuleren. Dit gebeurt op basis van een match tussen de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte, de kenmerken van de bestaande voorraad en de fysieke mogelijkheden voor nieuwbouw, transformatie en herstructurering.

3.3 Kerndoelen

1. De doorstroming vergroten door het bevorderen van de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/exclusief) van de woningmarkt. Hierdoor komen zowel in de sociale sector als in de vrije sector meer eengezinswoningen beschikbaar voor gezinnen.
2. De gemeente wil dat corporaties schief wonen ontmoedigen door middel van huurverhogingen. Tegelijkertijd moeten er meer vrije sector huurwoningen in het segment tot € 900 worden verhuurd, zodat er een aanbod wordt gecreëerd voor startende en doorstromende huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen of willen kopen.
3. Het bevorderen van de bouw en verkoop van eengezinswoningen in MGE-constructie, om meer aanbod in het middeldure koopsegment te creëren en beschikbaar te houden voor middeninkomens en doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen.

De gemeente heeft deze kerndoelen in de loop van de uitvoeringsperiode geherformuleerd. Op deze manier kon de gemeente woningbouwplannen van ontwikkelaars beter toetsen op hun bijdrage aan het woonbeleid. Woningbouwplannen worden nu aan de volgende vier kerndoelen getoetst:

1. Het bevorderen van de bouw van woningen die voldoen aan de wensen van senioren in alle segmenten (sociaal, middelduur en duur/exclusief) van de woningmarkt.
2. Het bevorderen van de bouw van woningen in het middeldure segment (€ 180.000 tot € 350.000 of een huurprijs tot € 1.000 per maand).
3. Het bevorderen van de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap.

4. Het bevorderen van de bouw van sociale huurwoningen, teneinde een bijdrage te leveren aan het verminderen van het regionale tekort aan sociale huurwoningen.

3.4 Thema's en maatregelen

- Sociale woningmarkt (huur tot € 652 (prijsspeil 2011); koop tot € 180.000)
 1. Meer sociale huurwoningen voor senioren bouwen.
 2. 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.
 3. Er worden in een verordening regels vastgesteld voor de bijdragen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw.
 4. 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.
 5. 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.
 6. De gemeente wil dat corporaties meer huurwoningen in de vrije sector toewijzen voor huishoudens met een inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal.
 7. 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.
 8. 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).
- Middeldure segment (huur tussen € 652 en € 900 (prijsspeil 2011); koop tussen € 180.000 en € 350.000)
 1. 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.
 2. De gemeente wil de bouw en/of verkoop van middeldure woningen in MGE bevorderen zodat de woningen beschikbaar blijven voor het middensegment.
 3. De gemeente wil meer seniorenwoningen creëren in het middeldure segment, zodat er door doorstroming meer woningen beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.
- Dure en exclusieve segment (Duur: huur vanaf € 900 (prijsspeil 2011); koop tussen € 350.000 en € 700.000; Exclusief: koop vanaf € 700.000)
 1. De gemeente zal initiatieven voor (kleinschalige) seniorencomplexen in het dure en exclusieve segment waar mogelijk faciliteren, om de doorstroming in dat segment te bevorderen.
 2. 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.
- Bijzondere doelgroepen (zorgbehoevende senioren, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en statushouders)

1. Bevorderen van nieuwe vormen van wonen en zorg voor senioren en faciliteren van initiatieven om dergelijke voorzieningen te realiseren.
 2. 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.
 3. 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.
 4. 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 eengezinswoningen hebben vooral de gezinnen huisvesten.
- Overig (jongerenhuisvesting, groepswonen, bevorderen woonfunctie en bevorderen duurzaam bouwen)
 1. De gemeente wil eigen bouwgrond bij voorkeur verkopen aan particulieren of collectieven, vanwege de vraag naar particulier opdrachtgeverschap.
 2. 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.
 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.
 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.
 5. De gemeente zal het beleid continueren om de woonfunctie voor vrijkomende niet-woongebouwen te bevorderen. Bijvoorbeeld bij het actualiseren van bestemmingsplannen.
 - Bouwprogramma

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.

4. Realisatie van de woonvisie

In bijlage 2 is per voorgenomen maatregel vermeld in hoeverre deze is gerealiseerd. Hierbij is de nummering overgenomen die ook in de woonvisie is gehanteerd. In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op de maatregelen die zijn gerealiseerd, die gedeeltelijk zijn gerealiseerd, die (grotendeels) niet zijn gerealiseerd en de maatregelen die zijn achterhaald.

In bijlage 3 zijn alle bouwplannen vermeld die in de periode 2012-2016 zijn gerealiseerd.

4.1 Maatregelen die zijn gerealiseerd

Wat de sociale woningmarkt betreft, is het gelukt om op elke locatie minimaal 33% sociale huurwoningen te bouwen, ofwel dit door de ontwikkelende partij te laten afkopen. In 2013 is de *Verordening sociale woningbouw* vastgesteld waarin is vastgelegd hoe het aandeel sociale woningbouw precies wordt berekend en in welke gevallen een afkoopsom moet worden betaald. In 2016 is de verordening aangevuld met een hoofdstuk over het subsidiëren van de bouw van sociale huurwoningen uit het vereveningsfonds. Ook is het gelukt dat de corporaties de formele mogelijkheden benutten om een deel van de vrijkomende woningen buiten Woonservice om toe te wijzen. Het percentage vrije bemiddeling is in de huisvestingsverordening 2016 overigens wel teruggebracht naar maximaal 25%.

Wat de bijzondere doelgroepen betreft, is het gelukt om geschikte woningen met zorgmogelijkheden te realiseren voor ouderen die willen verhuizen.

Wat betreft de overige thema's is de starterslening gehandhaafd. Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen om utilitaire gebouwen om te zetten naar woningen.

Wat het voorgenomen bouwprogramma betreft zijn in de periode 2012-2016 270 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is meer dan de 250 die de gemeente vooraf heeft ingeschat.

Tabel 1 Gerealiseerde maatregelen

Thema	Maatregel
Sociale woningmarkt	2. 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.
	3. Er worden in een verordening regels vastgesteld voor de bijdragen uit het vereveningsfonds sociale woningbouw.
	8. 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).
Bijzondere doelgroepen	1. Bevorderen van nieuwe vormen van wonen en zorg voor senioren en faciliteren van initiatieven om dergelijke voorzieningen te realiseren.

Overig	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 kooprijsgrens gelijk kan worden getrokken met die in omliggende gemeenten. Betere voorlichting moet leiden tot meer bekendheid van de starterslening.
	5. De gemeente zal het beleid continueren om de woonfunctie voor vrijkomende niet-woongebouwen te bevorderen. Bijvoorbeeld bij het actualiseren van bestemmingsplannen.
Bouw-programma	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.

4.2 Maatregelen die gedeeltelijk zijn gerealiseerd

Wat de sociale woningmarkt betreft, is het redelijk goed gelukt om nultredenwoningen¹ te bouwen (146 in de periode 2012 t/m 2016). Wat het dure en exclusieve segment betreft, is in de dorpenzone wel een aantal seniorencomplexen gebouwd, maar in de villawijken niet.

Het doel van de maatregel om initiatieven voor (kleinschalige) seniorencomplexen in het dure en exclusieve segment waar mogelijk te faciliteren is om doorstroming van senioren in de bestaande villawijken te bevorderen. De structuurvisie staat geen toename van bebouwd grondoppervlak toe in de villawijken. Vandaar dat er in de villawijken uitsluitend kleinschalige appartementencomplexen kunnen worden gebouwd. Er zijn weliswaar 42 nultredenappartementen in het dure en exclusieve segment gerealiseerd, maar deze zijn gerealiseerd in de projecten Park Brederode en Wimbledon. Er zijn geen kleinschalige appartementencomplexen in de bestaande villawijken gerealiseerd. Een planinitiatief voor een kleinschalig appartementencomplex in Duin en Daal (Villa de Elshof) werd weliswaar niet als strijdig met de structuurvisie gezien, maar kon niet op steun van de raad rekenen. Het college staat sindsdien terughoudend tegenover initiatieven voor kleinschalige appartementencomplexen in bestaande villawijken. In de *Nota villawijken* (geagendeerd voor de raad van 6 juli 2017) wordt voorgesteld het beleid op dit punt te actualiseren. Er wordt voorgesteld om nieuwbouw van appartementen in villawijken helemaal niet meer toe te staan. Bestaande villa's mogen uitsluitend worden gesplitst in een beneden/bovenwoning of twee halfvrijstaande woningen.

Wat de bijzondere doelgroepen betreft, zijn kleinschalige woonvoorzieningen gerealiseerd, maar desalniettemin is er een tekort aan beschermd wonen. Daarnaast zijn over de huisvesting van statushouders afspraken met buurgemeenten gemaakt, maar is het niet gelukt om in de regio af te spreken dat alleenstaanden vooral in Haarlem en Velsen worden gehuisvest en de gezinnen vooral in Bloemendaal.

Wat betreft de overige thema's komt de verkoop van gemeentelijke bouwgrond aan particulieren of collectieven redelijk goed van de grond.

¹ Een nultredenwoning is een woning die traploos te bereiken is, en waar alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) gelijkvloers liggen. De woning ligt op de begane grond, of is per lift bereikbaar.

Tabel 2 Gedeeltelijk gerealiseerde maatregelen

Thema	Maatregel
Sociale woningmarkt	1. Meer sociale huurwoningen voor senioren bouwen.
Dure en exclusieve segment	1. De gemeente zal initiatieven voor (kleinschalige) seniorencomplexen in het dure en exclusieve segment waar mogelijk faciliteren, om de doorstroming in dat segment te bevorderen.
Bijzondere doelgroepen	2. 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.
	4. 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.
Overig	1. De gemeente wil eigen bouwgrond bij voorkeur verkopen aan particulieren of collectieven, vanwege de vraag naar particulier opdrachtgeverschap.

4.3 Maatregelen die (grotendeels) niet zijn gerealiseerd

Wat de sociale woningmarkt betreft, is het niet gelukt met de corporaties (prestatie)afspraken te maken over een extra huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen.

Wat het middeldure segment betreft, is niet gelukt om middeldure woningen te bouwen. Dit zijn ofwel huurwoningen met een huurprijs tussen € 652 en € 900 per maand (prijsspeil 2011), ofwel koopwoningen tussen € 180.000 en € 350.000. In de periode 2012 t/m 2016 zijn er in het geheel geen woningen gebouwd in dit middeldure segment. De woningcorporaties hebben geen middeldure huurwoningen gebouwd omdat de nieuwe Woningwet hen dat niet toestaat.

Wat het dure en exclusieve segment betreft, wordt de mogelijkheid om grote vrijstaande villa's te splitsen in de *Nota villawijken* wel geboden, maar ze mogen worden gesplitst in boven/beneden woningen en dus niet in de beoogde appartementen.

Wat de bijzondere doelgroepen betreft is het niet gelukt om het aanbod van WonenPlus (praktische dienstverlening op maat) uit te breiden naar meerdere groepen 'sociaal kwetsbaren'.

Wat betreft de overige thema's is de subsidieregeling voor het toepassen van energiebesparende maatregelen niet meer van kracht. De gemeente heeft wel een subsidieregeling ingesteld voor het verduurzamen van sociale huurwoningen, maar de corporaties geven aan dat ze hiervan niet of nauwelijks gebruik zullen maken vanwege een

aantal hindernissen in de regeling. Ook is het niet gelukt om het instrument GPR² te gebruiken bij het ontwikkelen van nieuwbouwplannen.

Tabel 3 (Grotendeels) niet gerealiseerde maatregelen

Thema	Maatregel
Sociale woningmarkt	7. 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.
Middeldure segment	3. De gemeente wil meer seniorenwoningen creëren in het middeldure segment, zodat er door doorstroming meer woningen beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.
Dure en exclusieve segment	2. 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.
Bijzondere doelgroepen	3. 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.
Overig	2. 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 energiestaat van bestaande woningen bij mutaties.
	3. De gemeente wil stimuleren dat bij nieuwbouwwoningen minimaal een GPR-score van 7 voor energiestaat 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.

4.4 Maatregelen die zijn achterhaald

Wat de sociale woningmarkt betreft, is de wens van de gemeente dat corporaties sociale huurwoningen verkopen aan bewoners via een MGE-constructie achterhaald door de verhuurdersheffing.

Verhuurdersheffing

Sinds 2013 betalen eigenaren van sociale huurwoningen (vooral woningcorporaties) de verhuurderheffing. Duurdere huurwoningen (vrije sector) worden niet belast. De heffing is opgelopen tot € 1,7 miljard in 2017. Om de verhuurdersheffing te kunnen betalen, heeft een corporatie twee mogelijkheden:

1. De huurprijzen extra verhogen
De ruimte hiervoor is door het kabinet beperkt en de betaalbaarheid staat sowieso al onder druk.
2. Bestaande huurwoningen verkopen

² GPR Gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Verkopen tegen de marktprijs levert een hogere prijs op dan wanneer de woning onder een MGE-constructie wordt verkocht.

Vanwege de hoge druk op de woningmarkt wordt verkoop tegenwoordig zoveel mogelijk ontmoedigd. Als corporaties dan toch verkopen, dan liever tegen marktprijs. Dan zijn er minder verkopen nodig om aan de financiële verplichtingen te voldoen.

De wens van de gemeente dat corporaties meer huurwoningen in de vrije sector toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen is achterhaald door de Woningwet 2015. Wat het middeldure segment betreft is – eveneens vanwege de eis die de Woningwet 2015 aan corporaties oplegt zich te beperken tot de sociale huursector – de wens van de gemeente achterhaald dat corporaties een deel van hun sociale woningbezit overhevelen naar het middeldure segment (€ 650 tot € 900) en dat de corporaties de bouw en/of verkoop van middeldure woningen in MGE³ bevorderen.

Tabel 4 Achterhaalde maatregelen

Thema	Maatregel
Sociale woningmarkt	4. 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.
	5. 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.
	6. De gemeente wil dat corporaties meer huurwoningen in de vrije sector toewijzen voor huishoudens met een inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal.
Middeldure segment	1. 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.
	2. De gemeente wil de bouw en/of verkoop van middeldure woningen in MGE bevorderen zodat de woningen beschikbaar blijven voor het middensegment.

4.5 De kerndoelen zijn deels gerealiseerd

Van de 23 maatregelen die in de woonvisie zijn benoemd, zijn er:

- 7 gerealiseerd;
- 5 gedeeltelijk gerealiseerd;
- 6 (grotendeels) niet gerealiseerd;
- 5 achterhaald door nieuwe wetgeving (verhuurdersheffing en Woningwet 2015).

Dat 12 van de 23 maatregelen (52%) geheel of gedeeltelijk zijn gerealiseerd, lijkt als rapportcijfer een 'bijna voldoende'. Het effect van de niet-gerealiseerde en achterhaalde

³ Maatschappelijk Gebonden Eigendom is een vorm tussen huren en kopen. Een voorbeeld daarvan is Koopgarant.

maatregelen is echter groter dan het getalsmatig lijkt. Als namelijk wordt ingezoomd op de maatregelen die niet zijn gerealiseerd, valt op dat het niet is gelukt om woningen in het middeldure segment te bouwen. De woningen die in de periode 2012 t/m 2016 zijn gebouwd, zijn óf duurdere koopwoningen, óf sociale huurwoningen.

Per kerndoel ziet de beoordeling er als volgt uit:

1. De doorstroming vergroten

Wat nieuwbouw betreft wordt doorstroming vergroot als er woningen worden gebouwd die leiden tot een verhuisketen, zoals een middeldure woning of een seniorenwoning. Omdat in de periode 2012-2016 geen middeldure woningen zijn gebouwd (terwijl dit segment in de gemeente sowieso al heel klein is), maar wel tamelijk veel seniorenwoningen, is dit kerndoel gedeeltelijk gerealiseerd.

2. Het scheef⁴ wonen verminderen

De voorgenomen maatregelen om scheef wonen te verminderen zijn niet uitgevoerd. Dit kerndoel is dus niet gerealiseerd.

3. Het bevorderen van de bouw en verkoop van woningen in MGE-constructie

Dit kerndoel is niet gerealiseerd als gevolg van de invoering van de verhuurdersheffing.

De conclusie is dan ook dat de gemeente van haar drie geformuleerde kerndoelen er twee niet heeft gerealiseerd en één gedeeltelijk.

⁴ Huurders met een te hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

5. Samenwerking met partijen en inwoners

Tijdens de gesprekken die in het kader van deze evaluatie zijn gevoerd met externe partijen, hebben zij aangegeven wat zij vinden van de manier waarop de gemeente met hen samenwerkt. Een aantal van hen heeft ook opmerkingen gemaakt over de relatie tussen het gemeentebestuur en de inwoners. Beide aspecten van samenwerking komen in dit hoofdstuk aan de orde.

5.1 Samenwerking met externe partijen

In zijn algemeenheid geven de externe partijen aan dat de gemeente hen niet het gevoel geeft dat ze partner van de gemeente zijn. Dat is zorgelijk. Want een gemeente bouwt zelf geen woningen en levert geen zorg. Om haar doelen te realiseren heeft ze andere partijen nodig.

Alleen door middel van goede samenwerking kunnen prestaties worden geleverd. Daarvoor is partnerschap nodig. Dat dit partnerschap ontbreekt blijkt ook uit het feit dat bijna alle externe partijen aangeven dat ze niet of nauwelijks worden betrokken bij de uitvoering van de woonvisie. Ook daarom kunnen de meeste externe partijen de vraag niet beantwoorden of de woonvisie is uitgevoerd.

In kader 1 worden de reacties vermeld van de partijen die concrete opmerkingen hebben gemaakt over de samenwerking met de gemeente.

Kader 1 Samenwerking tussen gemeente en externe partijen

Woningcorporaties en huurdersorganisaties

Bij de corporaties ontbreekt het gevoel dat er gezamenlijk wordt gewerkt aan de invulling van een ambitie. Als voorbeeld dat de gemeente hen niet als partner ziet, geven Brederode Wonen en Pré Wonen aan dat de gemeente tijdens de onderhandelingen over de nieuwe prestatieafspraken – zonder de corporaties en huurdersorganisaties daarbij te betrekken – besluiten nam die invloed hadden op de prestatieafspraken. De afgelopen tijd is het contact met ambtenaren verbeterd en is er meer sprake van samenwerking. De corporaties zien graag dat de gemeente concreet formuleert wat haar ambitie is en vervolgens aan de corporaties overlaat op welke manier zij deze ambitie realiseren.

Jongeren

Ongeveer twee jaar geleden is het JBP Jongerenpanel ingesteld om de kloof tussen de gemeente en de jongeren te dichten. De jongeren willen dat de gemeente hen benadert om te horen wat de jongeren willen en vinden.

Woonzorg Nederland

Er is goed contact met de beleidsambtenaar Wonen. Hij denkt mee en heeft oog voor het belang van Woonzorg Nederland.

Wmo-raad Sociaal Domein

Soms voelt de Wmo-raad zich partner van de gemeente. Maar de Wmo-raad moet ook vaak zijn rol 'bevechten' en de gemeente lijkt de Wmo-raad niet serieus te nemen. Om de verstandhouding te verbeteren is er onlangs een overleg geweest tussen de Wmo-raad en de wethouder over hoe ze hun eigen en elkaars rol zien.

Makelaars

De makelaars hebben nauwelijks contact met het gemeentebestuur. De invulling van bouwplannen wordt bijvoorbeeld door de ontwikkelaars gedaan en zij zullen daarom vaker contact hebben met het gemeentebestuur dan makelaars.

Dorpsraad Bennebroek

De Dorpsraad Bennebroek geeft aan dat de gemeente de dorpsraad steeds meer als partner ziet. De dorpsraad waardeert en ambieert dat ook. De relatie kan volgens de dorpsraad nog beter worden als het gemeentebestuur zélf in bepaalde kwesties (vooral RO-zaken) de verantwoordelijkheid neemt en de beslissing over die kwesties – met als argument het creëren van draagvlak – niet doorschuift naar de dorpsraad.

AM

AM Noordwest voelt zich bij het ontwikkelen van plannen partner van de gemeente. De samenwerking met de wethouders is goed, maar vaak 'houdt de gemeenteraad zijn rug niet recht'. AM pleit ervoor dat de raadsleden beter worden geïnformeerd over actuele zaken.

5.2 Samenwerking met inwoners

Een aantal externe partijen noemde specifiek de relatie tussen het gemeentebestuur en de inwoners van de gemeente. Hun reactie komt erop neer dat veel inwoners van de gemeente heel mondig zijn (ze zijn jurist of hebben een jurist), hun rust niet willen laten verstoren door veranderingen en dat dit ertoe leidt dat veel initiatieven worden geblokkeerd.

In kader 2 worden de reacties vermeld van de partijen die concrete opmerkingen hebben gemaakt over de samenwerking tussen het gemeentebestuur en de inwoners.

Kader 2 Samenwerking tussen gemeente en inwoners

Stichting Welzijn Bloemendaal

De stichting noemt de relatie met inwoners moeizaam. Veel inwoners – zeker in de kern Bloemendaal – zijn heel mondig en hebben voor deze woongemeente gekozen vanwege de rust en de ruimte. Dat willen ze graag zo houden.

Wmo-raad Sociaal Domein

De Wmo-raad is van mening dat het gemeentebestuur niet de dialoog met de inwoners zoekt, maar de indruk wekt dat de gemeente weet wat goed is voor haar inwoners. En dat werkt niet, want de inwoners zijn heel mondig.

Makelaars

De makelaars vinden dat in de gemeenteraad veel plannen sneuvelen als gevolg van protesten van omwonenden die alles willen houden zoals het nu is. “Eigenlijk is het een wonder dat het gemeentebestuur überhaupt soms nog dingen voor elkaar krijgt!”

6. De woonvisie actualiseren?

De woningmarkt ziet er nu anders uit dan in 2011, toen de huidige woonvisie werd opgesteld. Daarnaast zijn de mogelijkheden van de corporaties verkleind door de opgelegde verhuurdersheffing en de Woningwet 2015. Betekent dit dat de huidige woonvisie moet worden geactualiseerd?

Het beantwoorden van die vraag is de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur. Op basis van deze evaluatie zal het college aan de gemeenteraad voorstellen de woonvisie op bepaalde onderdelen al dan niet te actualiseren.

Bij het beantwoorden van de vraag of er een actualisatie van de woonvisie nodig is, is het voor het gemeentebestuur relevant te weten hoe de externe partijen aankijken tegen de huidige woonvisie. Zijn de ambitie en doelen nog actueel? Zijn ze haalbaar, wat is er nodig om het voorgenomen beleid uit te voeren en waarom is actualisatie nodig? Deze vragen zijn besproken met de externe partijen en in dit hoofdstuk wordt hun reactie verwoord.

6.1 Is woonvisie actueel?

De meeste externe partijen geven aan dat de ambitie van de woonvisie op zich nog steeds actueel is, maar algemeen geformuleerd en op dit moment niet realistisch. Ook de geformuleerde doelen zijn heel algemeen en een deel daarvan – zoals de gewenste gemêleerde bevolkingsopbouw – wordt niet gerealiseerd. Verder vinden de corporaties en marktpartijen dat de gemeente haar woonbeleid moet differentiëren naar woonkern, nu de verschillen tussen de afzonderlijke kernen zo groot zijn.

In kader 3 worden de reacties vermeld van de partijen die concrete opmerkingen hebben gemaakt over de actualiteit van de woonvisie.

Kader 3 Actualiteit van de woonvisie

Stichting Welzijn Bloemendaal

De woonvisie is actueel, maar knelpunten lijken niet te worden opgelost. Zo wordt de doorstroming van ouderen niet bevorderd en worden er geen middeldure woningen (voor gezinnen met kinderen) gebouwd.

Corporaties en huurdersorganisaties

De corporaties en huurdersorganisaties vinden de ambitie erg algemeen, niet-SMART geformuleerd en voor tweeërlei uitleg vatbaar: het is de ambitie dat iedereen prettig kan wonen in een woning die bij zijn financiële situatie past. Wordt hierbij uitgegaan van alle inwoners (jong en oud, arm en rijk), of is de huidige woningvoorraad bepalend?

Het lijkt alsof de gemeente niet wil kiezen tussen een luxe woningaanbod (voor de captains of industry) of een gemêleerd aanbod. Verder zijn de verschillen tussen de afzonderlijke kernen zo groot dat de gemeente haar beleid zou moeten differentiëren per kern.

Jongeren

Volgens de jongeren is de woonvisie te veel toegespitst op ouderen. Voor de jongeren is het niet alleen belangrijk dat er betaalbare woningen zijn, maar ook dat er activiteiten in de kernen zijn.

Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland is van mening dat de geformuleerde ambitie voor heel veel gemeenten zou kunnen gelden. De gewenste doorstroming van ouderen lukt niet nu er geen middeldure woningen worden gebouwd.

Wmo-raad Sociaal Domein

De Wmo-raad is van mening dat de ambitie en doelen op zich prima zijn, zoals het streven naar een gemêleerde bevolkingsopbouw. Maar die ambitie en doelen worden niet gerealiseerd.

Makelaars

Omdat de samenstelling van de woningvoorraad in de verschillende kernen zo verschillend is, zou de gemeente haar beleid en de prijsklassen van koopwoningen moeten differentiëren naar de afzonderlijke kernen. Volgens de makelaars lukt het uitsluitend om senioren uit hun grote woning te laten verhuizen, door voor deze groep luxe appartementen te bouwen met voorzieningen vlakbij. Vooral winkels zijn cruciaal. Niet alleen grote appartementen (meer dan 200 m²), maar ook kleine (zo'n 125 tot 130 m²) voor mensen die ook een woning in het buitenland hebben. Een goed voorbeeld vinden zij het Marinehospitaal.

Dorpsraad Bennebroek

Volgens de dorpsraad zijn de ambitie en de doelen nog steeds actueel en de moeite waard om na te streven. De doelstelling van een evenwichtige bevolkingsopbouw en de kwalificatie van Bloemendaal als woonplek voor de captains of industry staan volgens hen haaks op elkaar. Geldt het streven naar een evenwichtige bevolkingsamenstelling voor alle kernen van de gemeente?

Dorpsraad Vogelenzang

De dorpsraad is van mening dat het streven naar een gemêleerde bevolkingsopbouw nog actueel is, maar niet is gehaald. Want dit streven wordt – wat de bouw van sociale huurwoningen betreft – uitsluitend in de kernen Bennebroek en Vogelenzang gerealiseerd en dus op afstand van de 'luxe' kernen.

AM

AM Noordwest is van mening dat de woonvisie zo algemeen is dat deze kan gelden voor heel veel gemeenten. Daarom moet de gemeente specifiek en per kern aangeven wat ze wil bereiken. Veel meer maatwerk dus.

6.2 Wat is nodig om het beleid uit te voeren?

Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, wordt het woonbeleid niet automatisch uitgevoerd nadat het is opgenomen in een door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie.

Aan de externe partijen is gevraagd wat in Bloemendaal nodig is om het beleid daadwerkelijk uit te voeren. Volgens hen heeft dat vooral te maken met planmatige aanpak en houding:

- Planmatige aanpak: vooraf duidelijke visie en kaders vaststellen en die vervolgens ook uitvoeren.

- Houding: ‘de rug rechthouden’ op het moment dat je woningbouwplannen wilt realiseren en dus de consequenties van de gemaakte keuzes dragen (middelduur afdwingen bij ontwikkelaars; niet meteen afdingen op aantallen en bouwmassa’s als de omwonenden bezwaren hebben).

In kader 4 worden de reacties vermeld van de partijen die concrete opmerkingen hebben gemaakt over wat nodig is om in Bloemendaal het beleid uit te voeren.

Kader 4 Wat is nodig om het beleid uit te voeren?

Stichting Welzijn Bloemendaal

Heb meer lef en zorg – liefst door middel van een interactief proces met inwoners – voor een heldere visie, bijvoorbeeld om de vitaliteit van de dorpen te behouden. En voer die visie vervolgens ook uit, ook als er bezwaren van omwonenden zijn.

Corporaties en huurdersorganisaties

Ook de corporaties en huurdersorganisaties zijn van mening dat het gemeentebestuur ‘zijn rug recht moet houden’. Daarnaast is het belangrijk dat raadsleden goed worden geïnformeerd over plannen en nieuwe ontwikkelingen, zoals de Woningwet 2015.

Jongeren

Als het gemeentebestuur keuzes heeft gemaakt, moet het die ook uitvoeren.

Woonzorg Nederland

Het gemeentebestuur moet duidelijke keuzes maken en daarvoor ook ‘gaan’ en de consequenties aanvaarden. Als de gemeente bijvoorbeeld aantrekkelijk wil zijn voor de captains of industry, moeten er geen sociale huurwoningen worden gebouwd. En als de gemeente een gemêleerde bevolkingssamenstelling wil, kan dat uitsluitend als er bouwlocaties worden aangewezen en ze meewerkt aan het verlagen van de grondprijs. Bijvoorbeeld door subsidie te geven uit het afkoopfonds.

Wmo-raad Sociaal Domein

De Wmo-raad noemt de volgende voorwaarden: heldere keuzes, een consequente gemeenteraad, sterke wethouders en meer moed.

Makelaars

De makelaars noemen de volgende voorwaarden: beter communiceren, locaties om te bouwen en differentiatie naar de afzonderlijke kernen.

Dorpsraad Bennebroek

De dorpsraad noemt de volgende voorwaarden: deskundige ambtenaren, een stevig gemeentebestuur, goede verhoudingen met de corporaties en contacten met de juiste (integere) projectontwikkelaars.

Dorpsraad Vogelenzang

De dorpsraad noemt als voorwaarde: een integer bestuur dat niet wordt gedomineerd door persoonlijke belangen of gevoelens.

AM

AM Noordwest noemt de volgende voorwaarden:

- *stelliger communiceren. Niet: “we willen bouwen”, maar: “we gaan bouwen en wel om de volgende redenen ...”);*
- *vooraf de kaders bepalen, op basis van overleg met de corporaties en marktpartijen, en vervolgens de uitvoering overlaten aan die partijen;*
- *het gemeentebestuur – vooral de gemeenteraad – moet de ‘rug recht houden’;*
- *de gemeente zou meer moeten communiceren over de afkoopregeling en de bestedingsdoelen.*

6.3 Is actualisatie van woonvisie nodig?

Alle externe partijen zijn van mening dat een actualisatie van de woonvisie nodig is. Sleutelwoorden hierbij zijn: concretisering, differentiatie naar kernen en meer aandacht

voor het thema duurzaamheid. Alle partijen zijn graag bereid hun bijdrage te leveren aan zo'n actualisatie.

In kader 5 worden de reacties vermeld van de partijen die concrete opmerkingen hebben gemaakt over de noodzaak om de woonvisie te actualiseren.

Kader 5 Noodzaak om woonvisie te actualiseren?

Stichting Welzijn Bloemendaal

Ja, want op dit moment ontbreken concrete actiepunten. Daarnaast is meer aandacht nodig voor het thema leefbaarheid. Wat is er nodig om de kernen leefbaar te houden?

Corporaties en huurdersorganisaties

Ja, er is een concretisering nodig en waar nodig moeten nieuwe inzichten worden verwerkt.

Jongeren

Ja, er is meer aandacht nodig voor het thema duurzaamheid, zoals de bouw van tiny houses.

Woonzorg Nederland

Ja, er is een concretisering nodig en meer SMART geformuleerde doelen (bijvoorbeeld in de vorm van een uitwerkingsdocument) en meer aandacht voor het thema duurzaamheid.

Wmo-raad Sociaal Domein

Ja, er zijn bijvoorbeeld bebouwingsnormen nodig (op het Haringbuysterrein had bijvoorbeeld in een veel grotere dichtheid kunnen worden gebouwd omdat deze locatie nabij voorzieningen en het OV ligt). Verder is er meer prioriteit nodig voor duurzaamheid en energiezuinigheid. Wat moet de gemeente bijvoorbeeld doen om in 2030 'gasloos' te zijn?

Makelaars

Ja, er is een differentiatie van het beleid naar de afzonderlijke kernen nodig.

Dorpsraad Bennebroek

Ja, want de woningmarkt is sinds 2011 erg veranderd. En als het gemeentebestuur inderdaad een gemêleerde bevolkingssamenstelling ambieert, moet het daarop focussen in alle kernen. De dorpsraad vindt de mogelijkheid tot het afkopen van de verplichting om één derde sociale woningbouw te realiseren geen goede zaak.

Dorpsraad Vogelenzang

Ja, de visie moet 'duurzaam' zijn en dus over een langere tijdspanne waardevol.

AM

Ja, de huidige woonvisie is een goed vertrekpunt, maar er is een concretisering nodig en een differentiatie naar kernen. De gemeente zou moeten beginnen om samen met de raadsleden en vertegenwoordigers van de kernen onderzoek te doen naar de voorzieningen en het verkeer per kern. Op basis daarvan kan worden vastgesteld voor welke doelgroep wat nodig is. Per kern wordt daarna een Gebiedsvisie opgesteld. Op basis van die visie kan de woonvisie dan worden vormgegeven als een plattegrond waarop de bouwlocaties staan vermeld. Bouwen is dan niet het doel, maar een middel om een hoger doel te bereiken.

Bijlage 1: Overzicht van de gehouden gesprekken

Datum	Organisatie	Persoon
27 februari 2017	Gemeente Bloemendaal	Jeroen Rozema, beleidsambtenaar Wonen
27 februari 2017	Gemeente Bloemendaal	Marijke Bergh, beleidsambtenaar Sociaal Domein
1 maart 2017	Gemeente Bloemendaal	Mirjam Fopma, beleidsambtenaar RO
4 april 2017	Stichting Welzijn Bloemendaal	Rita Kruik, directeur
6 april 2017	Brederode Wonen	Paul Vreke, directeur-bestuurder
	Pré Wonen	Sandra Roozen, strategisch businesspartner
	Huurdersvereniging Brederode	Hans Turba, vice-voorzitter
	Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland	Riet Jacobs, bestuurslid
6 april 2017	Stichting Welzijn Bloemendaal	Nicole Honingh, jongerenwerker
	JBP Jongerenpanel	Stijn Harder (jongere)
6 april 2017	Woonzorg Nederland	Cristel Anderson, clustermanager in Noord-Holland
10 april 2017	Wmo-raad Sociaal Domein	Ellen Verschuur, voorzitter
		Claar Hinlopen, lid
		Anne Gelderloos, lid en beoogd secretaris
10 april 2017	Strumphler Makelaars	Henriette van Keulen-Strumphler
	Michiel van Maanen Makelaardij	Michiel van Maanen
	Puur Makelaars	Frederik van Till
16 april 2017	Dorpsraad Bennebroek	Schriftelijke reactie
21 april 2017	Dorpsraad Vogelenzang	Schriftelijke reactie
21 april 2017	AM Noordwest	Peter Heuvelink, directeur
		Jan Noorda, projectontwikkelaar

Aan de externe partijen zijn de volgende vragen gesteld:

1. Hoe typeert u Bloemendaal als woongemeente? Wat zijn sterke en zwakke punten?
2. Hoe typeert u de relatie tussen het gemeentebestuur en zijn partners? Wat gaat goed en wat kan beter?
3. Wat vindt u van de ambitie en de doelen van de woonvisie? Zijn ze bijvoorbeeld actueel en haalbaar? Zo nee, waarom niet?
4. Wat is er in Bloemendaal nodig om het voorgenomen woonbeleid uit te voeren?
5. Bent u betrokken bij het uitvoeren van de woonvisie?
6. Zijn de voorgenomen maatregelen ('beleidsuitgangspunten') gerealiseerd? Zo niet, waarom niet?
7. Is naar uw mening een actualisatie van de woonvisie nodig? Zo ja, op welke punten?
8. Wilt u actief worden betrokken bij die actualisatie? Zo ja, op welke manier?

Bijlage 2: Realisatie van de voorgenomen maatregelen

In deze bijlage 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

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
Thema: Sociale woningmarkt		
1. <i>Meer sociale huurwoningen voor senioren bouwen.</i>	Het lukt redelijk goed om nultredenwoningen te bouwen. In de periode 2012 t/m 2016 zijn er 146 nultredenwoningen gebouwd (zie het overzicht hieronder), waarvan 96 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 (zie de tabel in bijlage 3).	
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 uitgebreid. Tevens is afgesproken dat verkoop	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
	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.	
Thema: Middeldure segment		
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.	
Thema: Dure en exclusieve segment		
1. <i>De gemeente zal initiatieven voor (kleinschalige) seniorencomplexen in het dure en exclusieve segment waar mogelijk faciliteren, om de doorstroming in dat segment te bevorderen.</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 voorgelegd. Hierin wordt voorgesteld dat in de	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
	landgoederenzone geen appartementen mogen worden gebouwd. In de dorpenzone mogen wel appartementen worden gebouwd.	
<p>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></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	
Thema: Bijzondere doelgroepen		
<p>1. <i>Bevorderen van nieuwe vormen van wonen en zorg voor senioren en faciliteren van initiatieven om dergelijke voorzieningen te realiseren.</i></p>	<p>Dit is gebeurd, zie ook de woningbouwlijst. De gemeente zet in op twee sporen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanpassen van woningen van ouderen die niet willen verhuizen. • Nieuwbouw voor ouderen die wél willen verhuizen. <p>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.</p>	
<p>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></p>	<p>Ook dit beschermd wonen gebeurt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de locatie Vijverpark in Overveen zijn onlangs woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd. • In de voormalige zusterflat in Bennebroek heeft De Hartekamp Groep 29 woningen voor die doelgroep gebouwd. • In Vogelenzang voegt Woonzorg Nederland bij het complex De Voghelsanck een aantal woningen toe. • In Bennebroek bouwt Woonzorg Nederland naast het woonzorgcentrum Meerleven 31 intramurale woningen, die worden verhuurd aan een zorginstelling. • In Bennebroek is er een eigen initiatief van ouders om huisvesting te realiseren voor hun kinderen met een beperking. <p>Desalniettemin is er in Bloemendaal een tekort</p>	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
	aan beschermd wonen en zijn er weinig mogelijkheden om door te stromen.	
<p>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></p>	<p>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.</p>	
<p>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></p>	<p>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.</p>	
Overig		
<p>1. <i>De gemeente wil eigen bouwgrond bij voorkeur verkopen aan particulieren of collectieven, vanwege de vraag naar particulier opdrachtgeverschap.</i></p>	<p>Dit komt redelijk goed van de grond:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de locatie Haringbuys in Aerdenhout is 100% van het programma als kavels uitgegeven. • In Park Brederode in Bloemendaal zijn veel vrije kavels uitgegeven. • In Park Vogelenzang in Bennebroek wil de gemeente in de overeenkomst opnemen dat er 10% vrije kavels moeten zijn. 	
<p>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></p>	<p>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 ongewijzigd heeft vastgesteld, verwachten zij</p>	

Maatregel	Uitgevoerd?	Score
	dat er niet of nauwelijks van deze regeling gebruik zal worden gemaakt.	
<p>3. <i>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.</i></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. <i>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.</i></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. <i>De gemeente zal het beleid continueren om de woonfunctie voor vrijkomende niet-woongebouwen te bevorderen. Bijvoorbeeld bij het actualiseren van bestemmingsplannen.</i></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>	
Thema: Bouwprogramma		
<p><i>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.</i></p>	<p>Het bouwprogramma is gerealiseerd: in de periode 2012 t/m 2016 zijn er 270 woningen gebouwd. Zie voor de uitsplitsing bijlage 3. In deze periode zijn er geen woningen gesloopt.</p>	

Bijlage 3: Gerealiseerde bouwplannen 2012 t/m 2016

Project/ deelproject/ locatie	Woonkern	Aantal woningen	Zorg-eenheden (geen woningen)	Prijssegment (huur)				Prijssegment (koop)				Woningtype			
				< 710 (sociaal)	710 - 1.000 (middel)	> 1.000 (duur)	Totaal huur	< 180.000 (goedkoop)	180.000- 350.000 (middel)	> 350.000 (duur)	Totaal koop	grond- gebonden	apparte- menten	nultreden	particulier opdracht- gever
Jaar 2012															
Deken Zondaglaan	Vogelenzang	37		31			31		6		6		37	37	
Park Brederode, Parkzicht I & II	Bloemendaal	65		65			65						65	65	
Park Brederode, Brederodelaan	Bloemendaal	18		18			18						18		
Park Brederode, Duin en Beek	Bloemendaal	5								5	5	5			5
Jaar 2013															
Hoek Genestetweg/ Bloemendaalseweg	Bloemendaal	3											3		
Park Brederode, Duin en Beek	Bloemendaal	5								5	5	5			5
Park Brederode, Residence Duin en Beek	Bloemendaal	5								5	5		5	5	
Park Brederode, Duinzicht	Bloemendaal	11								11	11	11			
Jaar 2014															
Park Brederode, Parkzicht III	Bloemendaal	25								25	25		25	25	
Park Brederode, Duin en Beek	Bloemendaal	4								4	4	4			4
Kinheimweg 1/ 1A	Bloemendaal	3								3	3	3			
Rijksstraatweg 8-12	Bennebroek	5				5	5						5		
Jaar 2015															
Park Brederode, Duinzicht	Bloemendaal	12								12	12	12			
Oude zusterhuis sint Luciaklooster	Bennebroek		29												
Haringbuys	Aerdenhout	10								10	10	10			10
Jaar 2016															
Wimbledon	Overveen	28							2	26	28	22	6	6	3
Koepellaan 8	Bloemendaal	3								3	3	3			3
Haringbuys	Aerdenhout	8								8	8	8			8
Park Brederode, Nieuw Valckenburgh	Bloemendaal	8								8	8		8	8	8
Fleurage Residences	Bloemendaal		10												
Ter Hoffstedeweg 4	Overveen	3								3	3		3		
Park Brederode, Duin en Beek	Bloemendaal	4								4	4	4			4
Park Brederode, Duinzicht	Bloemendaal	5								5	5	5			
Bekslaan 9	Vogelenzang		17												
Vogelenzangseweg 81	Vogelenzang	3								3	3	3			3
Totaal 2012-2016		270	56	114	0	5	119	0	8	140	148	95	175	146	53

Bron: gemeente Bloemendaal