

Woonvisie 2023-2026

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023

besluit:

De raad besluit:

1. De Woonvisie Bloemendaal 2018 - 2022 in te trekken;
2. De Woonvisie Bloemendaal 2023 - 2026 vast te stellen met als belangrijkste punten;
De woningbouwspelregels vast te stellen zoals omschreven in hoofdstuk 9;
Akkoord te gaan met de uitgangspunten zoals omschreven in de samenvatting.

Bloemendaal is één van de mooiste gemeenten van Nederland. Met vijf unieke dorpskernen, gelegen tussen het strand en Haarlem, Zuid-Holland en Velsen, in een groene omgeving met landgoederen en veel historisch cultureel erfgoed is het hier prettig wonen. Door de landelijke wooncrisis kampt ook Bloemendaal met een groot woningtekort. We willen als gemeente een gepaste bijdrage leveren aan de oplossing. We moeten zorgen dat er ook in de toekomst voldoende woningen zijn. Dat vraagt om lef en daadkracht en creatieve manieren om tot meer woningbouw te komen. De komende vier jaar zetten we in op voldoende woningen bijbouwen die passen bij de uiteenlopende behoeftes van de (toekomstige) inwoners van de gemeente Bloemendaal. We willen daarom veel nieuwbouwprojecten initiëren, zodat er snel meer woningen gebouwd kunnen worden in de gemeente.

De gemeente is bezig een woonplan te ontwikkelen. Daarmee brengen we de mogelijkheden van de opbrengsten van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van volkshuisvesting in kaart.

Woningen voor starters en senioren

In het bijzonder willen wij bouwen voor starters en senioren, deze focus komt voort uit de door ABF Research opgeleverde woningmarktverkenning Bloemendaal 2022-2030. Uit dit onderzoek blijkt dat in de gemeente een tekort is aan betaalbare woningen, zowel in het sociale als middensegment. Om deze groepen beter te bedienen is het noodzakelijk dat in de gemeente meer (sociale), betaalbare woningbouw komt. Het behouden van de bestaande sociale woningvoorraad is eveneens een speerpunt. Met het behouden van de bestaande voorraad sociale woningen en het toevoegen door nieuwbouw breiden we het totale aandeel sociale woningen uit in de gemeente. Ook is van belang voor het middensegment dat de voorraad middeldure woningen toeneemt voor het maken van een vervolgstap van starters en senioren. Hiermee kan doorstroming op gang komen.

Meer sociale en middensegment woningen

De nieuwe (bouw) ontwikkelingen moeten daarop aansluiten. Onze ambitie is om tot 2030 tenminste 500 woningen toe te voegen waarvan tenminste 33% sociaal en 40% in het middensegment. Deze 500 woningen zijn gebaseerd op de 'reality check' die opgenomen is in de Woondeal. Dit is een uitwerking van de Rijksoverheid ambitie op volkshuisvesting.

Van deze 500 woningen zijn 333 woningen in harde planning, wat betekent dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Bovenop de ambities uit de reality check heeft het college de ambitie om nog 200 woningen toe te voegen tot 2030. Deze projecten zijn in een nog minder gevorderde fase. In deze grotere projecten is een verdeling van tenminste 33% sociale woningen en 40% in het middensegment het uitgangspunt.

Om meer geschikte woningen voor ouderen toe te voegen hebben wij in de nieuwbouwprogrammering opgenomen dat 15% van nieuwbouwontwikkelingen geschikt moet zijn voor senioren. Ook zijn er eisen opgenomen over de woonoppervlakte van de verschillende segmenten in de nieuwbouwprogrammering.

Als gemeente zijn wij ons er bewust van dat bouwen in Bloemendaal ingewikkeld is. Het is een uitdaging om geschikte (bouw)grond te vinden naast de vele natuurgebieden die onze gemeente rijk is. Zo valt een groot gedeelte van gemeente onder Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of Natura2000 gebieden. Het vinden van draagvlak voor de toegevoegde waarde van projecten duurt gemiddeld genomen lang. Door inbreiding zal minimaal bijgebouwd worden in de groene omgeving. Daarnaast moeten we zorgvuldig omgaan met de bestaande woning- voorraad. Wij gaan sturen op passend gebruik van ruimte. En we streven ernaar inefficiënt gebruik van de al gebouwde omgeving tegen te gaan.

We zetten participatie in voor het betrekken van woningzoekenden en omwonenden en bepalen daarmee de meerwaarde van plannen voor de omgeving. Want voor woningbouwplannen is draagvlak noodza-

kelijk. Woningbouwplannen kunnen versnellen als het participatiebeleid van de gemeente gevolgd wordt en omwonenden tijdig betrokken worden bij de nieuwbouwplannen. Zo ontstaat gezamenlijk gedragen verantwoordelijkheid.

Uitvoering

Met het uitbreiden van het bestaande beleids- instrumentarium, zoals omschreven in hoofdstuk 8 maakt de gemeente een start met het bijdragen aan een oplossing voor de wooncrisis.

Het opnemen van de nieuwbouwprogrammering in de anterieure overeenkomst draagt bij aan het waarmaken van onze ambities.

OPGAVEN EN INSTRUMENTEN IN HET KORT

Vergroten beschikbaarheid betaalbare/passende woningen

- Realiseren van divers en passend aanbod van ten minste 500 woningen tot 2030.
- Waarvan tenminste 33% sociaal en 40% in het middensegment.
- Meer bouwen voor senioren en starters om doorstroming te bewerkstelligen.
- Werken aan een flexibele schil in de woningvoorraad door bijvoorbeeld toevoegen van tijdelijke woningen (bijvoorbeeld zoals in Oldenhove).
- Onderzoeken van lokale vertaalslag van mogelijkheden voor kleinschalige wooninitiatieven en creatieve oplossingen die elders in het land ingezet worden.

Wonen zorg en welzijn

- Bouwen voor senioren, zodat zij in geschikte woningen kunnen wonen. Daarbij is bij nieuwbouw-ontwikkelingen 15% levensloopbestendige woningen een vereiste, waarvan de helft direct geschikt dient te zijn voor senioren.
- Opstellen van een woonzorgvisie om de brede woonzorgopgave voor diverse groepen zorgbehoevenden inzichtelijk te krijgen.

Duurzaam en toekomstgericht bouwen

- In hoog tempo verduurzamen (isoleren) van de bestaande woningvoorraad.
- Creëren van bewustwording bij - en het organiseren van financiële prikkels voor eigenaren/bewoners en huurders om te verduurzamen.
- Stimuleren van energiebesparend, natuurinclusief en klimaatadaptief (ver)bouwen met oog op wooncomfort en gezondheid.

Kader woningbouwprogramma (nieuwbouw)

- De gemeente neemt regie in een vroeg stadium en neemt daarin de gemeenteraad mee door het vaststellen van een ontwikkelvisie bij een project. Ook worden omwonenden betrokken, zodat plannen niet onnodig lang duren of uitgesteld worden.
- Differentiatie in de prijssegmenten (minstens 33% sociaal en 40% in het middensegment). Variatie in de woningtypen (zie spelregels). Na goedkeuring van de raad, het aanpassen en verruimen van het vereveningsfonds sociale woningbouw en het implementeren van woningbouwspelregels.
- Minimum GBO opgenomen voor sociale- en middeldure segment.

VOORWOORD

Geachte leden van de gemeenteraad, geachte lezer,

De vraag naar woningen is groot en het aanbod klein. Daardoor moeten veel mensen lang wachten op een woning. Uit diverse gesprekken met inwoners, nieuwkomers en urgente woningzoekenden spreken de stress, de zorgen, de angst en vooral de uitzichtloosheid. Het verruimen van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen vraagt om lef en daadkracht. Het versnellen van woningbouwprojecten is daarbij noodzakelijk.

Samen met inwoners, stakeholders en partners geven we invulling aan de uitdagingen en woonopgaven die voor ons liggen. Dit levert ook dilemma's op die vragen om sterke regie vanuit de gemeente. We willen tenslotte ook voor de volgende generaties een aantrekkelijke en leefbare gemeente zijn.

Er is veel behoefte aan starterswoningen, woningen voor senioren én meer doorstroommogelijkheden. De ambitie is om minstens 500 woningen te bouwen vóór 2030. Daarnaast willen we de leefomgeving groen en aangenaam houden. Creatieve en onorthodoxe ideeën en oplossingen zijn nodig om ondanks schaarse grond in onze gemeente toch alle kansen te benutten.

Verduurzaming van de bestaande woning- voorraad is hard nodig om CO2 én geld te besparen. Bovendien blijkt een energiezuinige woning een belangrijke motivator om te verhuizen of te verbouwen. Ook voor een toekomstbestendig Bloemendaal zijn deze stappen nodig.

Deze woonvisie is door goede samenwerking tot stand gekomen. Vanwege de grote woonbehoefte moeten we versnellen en daarbij hebben we iedereen nodig!

Wethouder Attiya Gamri

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Iedereen in Bloemendaal moet kunnen wonen in een woning die passend is bij de persoonlijke situatie. Niet voor alle doelgroepen is op het moment een passende woning beschikbaar. Met name starters, mensen met middeninkomens, spoedzoekers (bijvoorbeeld na een scheiding) en mensen met een zorgvraag kunnen moeilijk aan een woning komen in Bloemendaal. Daarbij zorgen de grote vraag naar en het beperkte (geschikte) aanbod van woningen ervoor dat de doorstroming stagneert.

Nog altijd is het streven dat iedereen in Bloemendaal zich thuis moet voelen en passend bij zijn of haar persoonlijke situatie moet kunnen wonen. We willen onze kernen leefbaar houden en hechten aan een duurzame woningvoorraad.

Door verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt moeten we de ambities uit de vorige woonvisie bijstellen. Zo hebben de krapte op de woningmarkt en de lage hypotheekrente geleid tot sterke prijsstijgingen. Daardoor zijn verschillende doelgroepen (verder) in de knel gekomen.

Het belang van duurzaamheid en klimaatbestendigheid zijn verder toegenomen. Dit heeft gevolgen voor de eisen die aan nieuwbouwwoningen worden gesteld. Het Rijk vraagt van de gemeente een actieve rol bij de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De gemeente wil dit, in nauwe samenwerking met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere huiseigenaren doen.

Tot slot zien we de toegenomen impact van het rijksbeleid dat ervoor zorgt dat mensen met een (lichte) zorgvraag langer zelfstandig thuis moeten wonen. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden is meer sturing van de gemeente noodzakelijk.

Een belangrijke vraag naar (zorg)huisvesting vloeit voort uit verschillende ontwikkelingen zoals de vergrijzing, langer zelfstandig thuis wonen, de uitstroom en de opgave op het gebied van Beschermd Wonen en de uitstroom uit de jeugdzorg.

Afhankelijk van internationale ontwikkelingen kan dit ook gelden voor de huisvesting van statushouders, vluchtelingen en asielzoekers. Daarbij moet ook zorg gedragen worden voor een zachte landing in de buurt, begeleidingen en ondersteuning bij inburgering.

In deze woonvisie schetsen we de belangrijkste opgaven en uitgangspunten voor het nieuwe woonbeleid. Dit doen we op basis van bestaande kwaliteiten van Bloemendaal, de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 'Sterk, Sociaal, Vooruit' en de ontwikkelingen in de woningmarkt, waaronder Rijks- en regionaal beleid. De uitwerking en implementatie van het beleid vinden veelal plaats via verordeningen, beleidsregels, prestatieafspraken en bestemmingsplannen. De gemeente vindt het belangrijk om bewoners te betrekken bij woningbouwplannen. Gezamenlijk kijken we hoe de plannen een meerwaarde zijn voor de omgeving. De minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) geeft aan dat hij het voornemen heeft om de stem van woningzoekenden zwaarder te laten wegen.

Vanuit het participatieproces met stakeholders zijn diverse aanbevelingen gedaan richting de gemeente. Een terugkerende wens is het verzoek om als gemeente meer te sturen op de woningmarkt. De gemeente zal vooraf meer regie voeren en duidelijke afspraken maken met een pakket van eisen die voortkomen uit deze woonvisie.

1.2 PARTICIPATIEPROCES/ TOTSTANDKOMING WOONVISIE

De woonvisie is tot stand gekomen op basis van gegevens over de woningmarkt van Bloemendaal (o.a. ABF woningmarktverkenning en waarstaatje gemeente.nl) en met inbreng vanuit de samenleving.

Partners op wonen

Er zijn gesprekken gevoerd met onze belangrijkste stakeholders (corporaties Brederode Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland, Stichting Welzijn Bloemendaal, de werkgroep toegankelijkheid, de WMO raad, woonoproer en ondernemers). Aan de orde kwam de evaluatie van de aflopende woonvisie en zijn de ervaringen en huidige ontwikkelingen op de woningmarkt in Bloemendaal besproken. Hieruit kwam duidelijk naar voren dat de gemeente sterker zal moeten sturen om de wensen ten aanzien van volkshuisvesting te kunnen uitvoeren. De afgelopen jaren zijn diverse trajecten geïnitieerd en is er geparticipeerd. Bij deze projecten was onvoldoende draagvlak waardoor een aantal van deze projecten niet is uitgevoerd. De gemeente zal aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten het gemeentelijk woonbeleid aanpassen om zo meer sturing te geven.

Bewoners

Op 12 oktober 2022 is een beeldvormende avond gehouden met de gemeenteraad, ook enkele inwoners hebben deelgenomen. Op 8 november 2022 is een bewonersavond gehouden waar gesproken is over diverse thema's die het wonen raken zoals: verkoop van gemeentelijk vastgoed, creatieve woonvormen en duidelijke keuzes van bouwlocaties en daarna versnellen. Ook zijn onderwerpen benoemd om in de woonvisie mee te nemen: geef een duidelijke koers aan, toon lef, houd rekening met omwonenden tot een bepaalde hoogte (want er moet gebouwd worden), bouw meer betaalbare woningen voor starters en senioren, denk aan nieuwe woonzorg woonvormen en houd de leefbaarheid in de gaten.

Om ook een persoonlijke dimensie aan de woonvisie toe te voegen worden quotes uit verschillende participatiemomenten in deze woonvisie weergegeven.

Geen! Laten we in Bloemendaal het groen bewaren. Als er al gebouwd moet worden dan in kern bestaande bouw afbreken effectiever de ruimte benutten.

Wij wonen in een groene gemeente en dat is ook de reden waarom de meeste inwoners hier wonen. Behoud van die natuurlijke omgeving is dus essentieel, m.a.w. Bloemendaal moet in beginsel niet meer groeien en dus ook niet meer woningen bijbouwen. Splitsing van kavels dient dus te worden tegengegaan evenals speculatie door projectontwikkelaars.

Ik wil graag verhuizen, maar alles is of te duur en niet betaalbaar. Ook wil ik in de gemeente blijven wonen en dan is het ook moeilijk.

Leeswijzer

De woonvisie is onderverdeeld in verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft de context van de woonvisie weer. Hoofdstuk 3 schetst de demografische ontwikkelingen van de gemeente en de bestaande woningvoorraad. Hoofdstuk 4 gaat over betaalbaarheid en beschikbaarheid. Hoofdstuk 5 over wonen en zorg. Hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan de duurzaamheidsopgave.

Hoofdstuk 7 geeft uitgangspunten aan elkaar voor nieuwbouw ontwikkelingen. In hoofdstuk 8 wordt het plan van uitvoering besproken.

In hoofdstuk 9 komen de spelregels voor woningbouw in de gemeente Bloemendaal aan bod.

HOOFDSTUK 2. WOONVISIE EN SAMENWERKING

De woonvisie vormt de basis van het woonbeleid van de gemeente Bloemendaal. De woonvisie staat echter niet op zichzelf, maar raakt aan andere beleidsdomeinen en regionale ontwikkelingen. Van belang zijn de (regionale) samenwerking en rolverdeling ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van wonen. De basis voor het woonbeleid is opgenomen in de Woningwet.

2.1 POSITIE WOONVISIE BLOEMENDAAL

De woonvisie heeft meerdere functies:

- Beleidskader: de woonvisie geeft richting aan de gemeentelijke inzet op het gebied van wonen voor de komende jaren. Dit vindt doorwerking in verordeningen, beleidsregels, omgevingsplannen en privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen.
- Inhoudelijke basis voor prestatieafspraken¹ met woningcorporaties en huurdersorganisaties: Deze werkwijze is vastgelegd in de Woningwet (2015). Kader voor woningbouwprogrammering Bloemendaal: nieuwbouw, bestaande voorraad en transformatie van (leegstaande) panden naar woningen moeten bijdragen aan de opgaven. De woonvisie vormt een toetsingskader voor deze ontwikkelingen van het woningbouwprogramma.
- Bij het sluiten van overeenkomsten met marktpartijen over woningbouwprojecten is de woonvisie het uitgangspunt.
- Een bouwsteen voor de Omgevingsvisie: daarmee gaat de gemeente meer regie nemen bij de start van de planvorming van woningbouw.

2.2 REGIONALE SAMENWERKING EN VERBANDEN

Het Rijk zet (woon) opdrachten op regionaal niveau uit. Ook de provincie vraagt aan de regio's om de (woon)opgaven regionaal op te pakken. Hieronder volgt een overzicht van een aantal afspraken die van invloed zijn op de gemeente.

Rijksprogramma's

¹) **voetnoot 1:** Prestatieafspraken zijn jaarlijkse afspraken tussen de gemeente, corporaties en huurdersverenigingen met betrekking tot het eigendom van de corporaties.

De minister van Volkhuysvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) publiceerde in 2022 zes Rijksprogramma's om ervoor te zorgen dat de doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) gerealiseerd worden. De drie kerndoelen uit de NWBA zijn:

- 900.000 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar, toe te voegen tot en met 2030;
- De woonlasten beter aan te laten sluiten bij het inkomen;
- Voldoende woningen voor aandachtsgroepen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting voor iedereen.

Om deze Rijksambities uit te werken worden in regionaal verband woondeals gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland gebeurt dat op twee niveaus; in Noord-Holland Noord (NHN) en in de Metropool Regio Amsterdam (MRA). De provincie Noord-Holland bereidt de regionale woondeal voor. Voor de landelijke ambitie om 900.000 (nieuwbouw) woningen te realiseren vraagt het Rijk ook aan de gemeente Bloemendaal een bijdrage. We willen als gemeente onze verantwoordelijkheid nemen tijdens deze wooncrisis en minstens 500 woningen bouwen tot 2030, zoals opgenomen in de Woondeal. Dit aantal van 500 woningen is gebaseerd op een 'reality check' die in de zomer van 2022 heeft plaats gevonden, met gemeenten, provincie, corporaties en marktpartijen. Het streven is nog meer locaties te vinden om meer woningen te realiseren. Dit is belangrijk voor onze eigen inwoners en voor het oplossen van de wooncrisis in onze regio.

Nationale Prestatieafspraken

Het Rijk, Woonbond, Aedes & VNG hebben in 2022 de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 250.000 sociale huurwoningen die gebouwd dienen te worden in de periode 2022 t/m 2030. Daarnaast dienen corporaties al hun woningen met een energie label van E, F of G verduurzaamd te hebben tot label D in 2028. Wegens de afschaffing van de verhuurderheffing² is op termijn meer bestedingsruimte voor corporaties om deze opgaven te slechten. De gemeente steunt corporaties hierin met subsidie mogelijkheden.

Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025

Op basis van de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vraagt de provincie aan de regio's om Woonakkoorden op te stellen. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond hebben dat gezamenlijk gedaan. De gemeenteraad Bloemendaal heeft op 15 april 2022 onder andere de volgende opgaven vastgesteld:

- neen bouwopgave opnemen van minimaal 300 woningen in de periode 2020 tot 2030³;
- en inspanningsverplichting voor de uitbreiding van sociale huurwoningen met 30% in de woningbouwproductie;
- het nastreven van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw met bijpassende (betaalbare) woningen voor iedereen,
- met de focus op starters en jonge gezinnen; huisvesting realiseren voor specifieke groepen, inclusief woningen voor mensen met een zorgbehoefte
- verduurzaming van de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad.

Dit zijn de kaders voor de Bloemendaalse woningmarkt, die ondanks unieke eigenschappen, niet op zichzelf staat of functioneert maar een onderdeel is van landelijke en regionale huisvestingsontwikkelingen.

Gedurende 2023 evalueren we met de regio Zuid-Kennemerland/IJmond of de uitvoering van de gemaakte afspraken en doelen op schema liggen.

Ook onderzoeken we of afspraken nog relevant zijn of aangepast moeten worden.

2.3 SAMENWERKINGSPARTNERS

Hoewel de lokale woningmarkt onderdeel is van een groter geheel, wordt in de woonvisie de nadruk gelegd op de lokale, Bloemendaalse woningmarkt. Deze kent haar eigen dynamiek waar diverse partijen aan deelnemen. Het oplossen van de woonopgaven kan de gemeente niet alleen.

De woonvraagstukken raken veel beleidsterreinen en oplossingen vragen om een integrale samenwerking. Tijdens het opstellen van de woonvisie gaven inwoners en andere belanghebbenden dat ook duidelijk aan. Een heldere en gedeelde opvatting over de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen helpt daarbij.

De belangrijkste samenwerkingspartners zijn:

De woningcorporaties

2) **voetnoot 2:** De verhuurderheffing is een belasting op sociale huurwoningen. Sinds 2013 dragen alle verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen bezitten deze belasting af over de waarde van hun woningbezit. En is afgeschaft in 2023.

3) **voetnoot 3:** Gezien de wooncrisis verhoogt de Woondeal MRA de woningbouwambitie van de gemeente t.o.v. het Woonakkoord.

De drie corporaties waarmee we samenwerken zijn Brederode Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland. Dit zijn invloedrijke samenwerkingspartners; zij ontwikkelen en verhuren sociale huurwoningen en dragen bij aan het woongenot van huurders in wijken in onze gemeente. We werken al lang en intensief samen. Gegeven de toenemende druk op de sociale woningmarkt willen we nog intensiever samenwerken.

De samenwerking tussen gemeente, corporaties en de huurdersvertegenwoordiging leggen we vast in meerjarige prestatieafspraken (zie paragraaf 7.5 voor concrete punten). Deze woonvisie is het kader dat de gemeenteraad meegeeft aan het college voor het maken van die prestatieafspraken. De corporaties brengen op basis van deze woonvisie een bod uit waarop we met elkaar afspraken maken voor een periode van maximaal 5 jaar. De huidige afspraken liepen in 2022 af. Sinds de invoering van de Woningwet 2015 is de functie van huurdersvertegenwoordiging versterkt en is het belangrijk dat zij hun taak goed kunnen uitvoeren. Dat bereiken ze onder meer door een goede relatie met de achterban, voldoende kennis en professionele ondersteuning. Voor de ondersteuning kunnen zij een beroep doen op de corporatie voor wier huurders zij de belangen behartigen. De huurdersverenigingen vragen in het bijzonder aandacht voor de betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en het woongenot in wijken.

De gemeente heeft het voornemen om corporaties een sterkere positie te geven bij de planontwikkelingsfase.

Dit willen we doen door de woningbouwcorporaties eerder te betrekken bij de planvorming (zie spelregels).

Daarnaast nodigen wij de woningbouwcorporaties uit om bij sloop- en nieuwbouwprojecten de voorraad te vergroten. De wens is om met de woningbouw- corporaties samen te werken bij projecten waar transformatiemogelijkheden zijn.

De inwoners

De inwoners kennen onze woningen en buurten het beste. Actieve Bloemendalers willen steeds vaker meedenken over gemeentelijke plannen en beslissingen. Het gemeentelijk participatiebeleid is in 2021 herzien om inwoners meer stem te geven tijdens de planvormende fase van projecten. Aan de hand van dit participatiebeleid volgt een participatietraject met projectontwikkelaar, gemeente en inwoners. Bewoners worden, naast participatietrajecten, ook betrokken bij nieuwbouwprojecten op basis van de door de raad vastgestelde kaders/ontwikkel- visies. De ontwikkelaar moet zich houden aan deze randvoorwaarden. De inwoners zijn ook zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de eigen (koop)woning. En voor het prettig samen wonen in de straat, het wooncomplex of de buurt.

De wijkpartners (zorg, welzijn, Wmo en politie)

Welzijnsorganisaties, zorginstellingen, Wmo consultants, politie en belangenorganisaties zijn medeverantwoordelijk voor zorg, welzijn, veiligheid en wonen in inclusieve en leefbare buurten.

Deze organisaties komen vaak 'achter de voordeur' bij inwoners en weten goed wat er speelt in de buurt. Samen met hen werken wij aan goed wonen voor iedereen. Bijvoorbeeld in projecten die gaan over het huisvesten van specifieke doelgroepen, woonlasten of leefbaarheid.

De WMO raad is ook een belangrijke partij om de belangen van wonen en zorg te behartigen. Zij voorzien het gemeentebestuur gevraagd en ongevraagd van advies.

Marktpartijen

We werken samen met marktpartijen zoals ontwikkelaars, zorgaanbieders, bouwers en architecten. Dit zijn onze partners bij nieuwbouw en transformatie.

Om in die markt te innoveren bieden we nieuwe spelers de ruimte. Marktpartijen realiseren woningen, geven ons inzicht in de praktijk van de woningmarkt en zijn soms aanjagers van innovatie en nieuwe concepten. Maar marktpartijen hebben tevens een winst oogmerk. Om die reden is het belangrijk heldere kaders vooraf mee te geven. We zien het als een uitdaging om samen te werken aan de gewenste woningprogrammering en kwaliteit. Daarbij hebben we niet alleen oog voor de actuele woningbehoefte, maar kijken we ook naar de langere termijn.

Dit doen we met aandacht voor de eigenheid van onze kernen. Ook van marktpartijen verwachten we betrokkenheid op de maatschappelijke opgaven.

Wat gaan we doen?

- We zetten in op samenwerking in de regio t.a.v. kennisontwikkeling, woonruimte verdeling en afstemming van woningbouwambitie.
- We maken afspraken met de regio, provincie en Rijk over de aantallen te bouwen woningen.
- We maken (meerjaren)prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen. We betrekken inwoners bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

- We geven marktpartijen heldere kaders mee.

HOOFDSTUK 3. WONINGMARKT BLOEMENDAAL EN DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

Uitgangspunten

- Voorbereidingen treffen om de verwachte lichte stijging van het aantal huishoudens te kunnen huisvesten;
- Per dorpskern toewerken naar een diverse verdeling van woningtypes en eigendomsvormen.

In de gemeente Bloemendaal zijn ca. 10.200 woningen in 2022⁴. Het grootste gedeelte, 71% bestaat uit koopwoningen. De overige 29% bestaat uit huur woningen. Grofweg 16% van de woningen in de gemeente zijn sociale huurwoningen van woning corporaties⁵. Dat ligt ruim lager dan het landelijk gemiddelde (29%) en het gemiddelde percentage in de MRA (33%). Onder andere het lage percentage sociale huurwoningen draagt bij aan de relatief lange wachttijden voor een sociale huurwoning in onze gemeente. In 2019 ging het om gemiddeld 6,5 jaar voor eigen inwoners. In 2021 nam dit toe naar 12 jaar.

De gemiddelde woningoppervlakte in Bloemendaal is met 155m² groot in vergelijking met de regio en het landelijk gemiddelde. Ook is het aandeel oude woningen relatief groot (42,9% is gebouwd voor 1945). Dit vertaalt zich in een groot aandeel slecht geïsoleerde woningen (34%), met een energielabel van E, F of G.

Na de gemeente Heemstede heeft Bloemendaal het grootste percentage slecht geïsoleerde woningen in Nederland. Kanttekening bij deze cijfers is dat een relatief groot gedeelte van de woningen geen energielabel heeft. Daardoor is niet te zeggen hoe deze woningen geïsoleerd zijn.

De gemeente Bloemendaal staat bekend om haar aantrekkelijke vestigingsklimaat. Dit is terug te zien in de gemiddelde transactieprijs van €1.000.700 per woning in 2022. Alleen in Blaricum wordt een hogere gemiddelde transactieprijs per woning betaald.

Daarnaast is het grootste gedeelte van de woningen te categoriseren als dure koop volgens het ABF woningmarktverkenning onderzoek.

fig.1 Algemene cijfers Bloemendaalse woningvoorraad

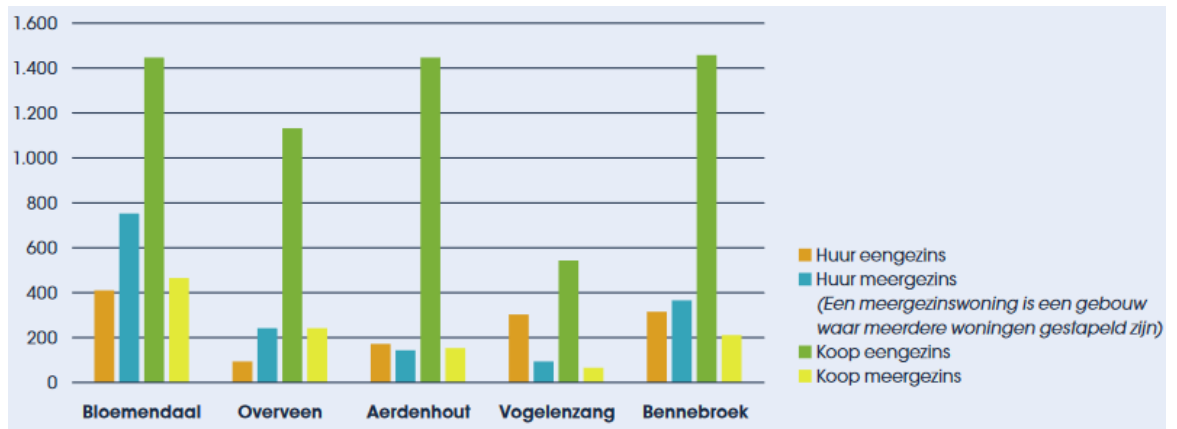
Bloemendaal		Zuid- Kennemer-land	MRA	Nederland
Gemiddelde woonoppervlakte	155m ²	106m ²	97 ²	116m ²
Gemiddelde bouwjaar	1954	1949	1965	1970
Gemiddelde transactieprijs x €1000(2022)	1.007,0	577,9	520	423,1
% Koopwoningen	71	54,5	48	57
% Huurwoningen (inclusief sociale corporatie huurwoningen)	29	45,5	52	43
% Socialecorporatie	16	28,7	33	29

Bron: waarstaatjegemeente.nl

fig. 2 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype per dorpskern, Bloemendaal (2022)

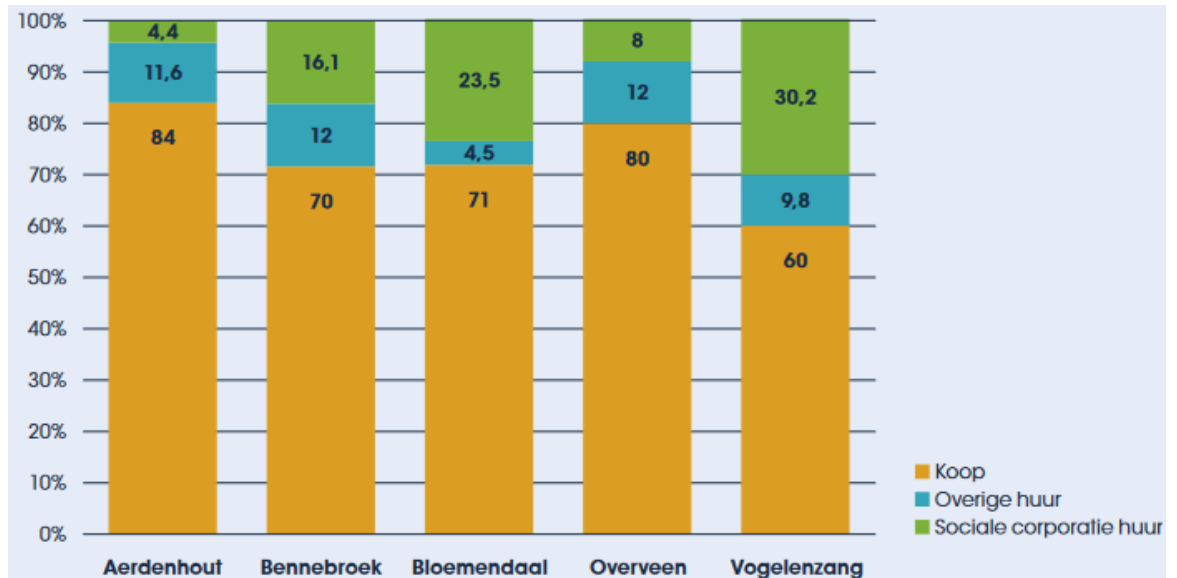
4) voetnoot 4: ABF woningmarktverkenning Bloemendaal 2022-2030.

5) voetnoot 5: Navraag bij corporatie.



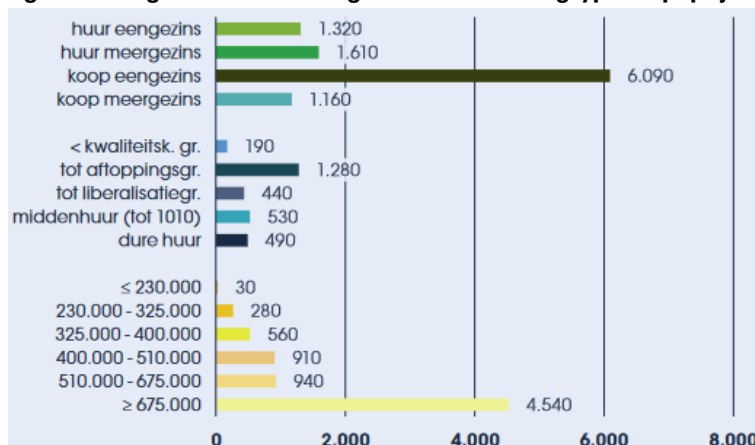
Bron: ABF Socrates 2022

fig. 3 Woningeigendom Bloemendaalse kernen 2021 in % koop, overige- en sociale corporatie huur



Bron: CBS, kerncijfers wijken en buurten, met aanvulling op sociale corporatiehuur via navraag corporatie.

fig. 4 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Bloemendaal (2022)



Bron: ABF Woningmarktverkenning (2022). In het woningmarktmodel van ABF zijn 6 prijsklassen voor de huursectoren 6 prijsklassen voor de koopsector opgenomen. In de huursector zijn de prijsklassen zoveel mogelijk afgestemd op de geldende huurgrenzen in het huurbeleid, met uitzondering van de lage aftoppingsgrens. De klasse tussenlage en hoge aftoppingsgrens is namelijk te gering van omvang om

vanuit het WoON betrouwbare kengetallen voor het rekenmodel af te leiden. In de koopklassen is alleen de NHG-grens vanuit het beleid bepaald en zijn de andere klassegrenzen arbitrair vastgesteld met oog op voldoende celvulling voor de woonwensen uit het WoON.

fig. 5 Prognose huishoudens naar leeftijd, samenstelling en besteedbaar inkomen, Bloemendaal (2022-2040)

stand					mutatie		
2022		2027	2030	2040	2022-2027	2022-2030	2022- 2040
Leeftijd							
Tot 30 jaar	260	290	290	320	30	30	50
30-44 jaar	1.450	1.530	1.570	1.590	90	120	140
45-64 jaar	4.050	3.920	3.880	3.940	-130	-160	-110
65-74 jaar	1.870	1.650	1.640	1.380	-220	-230	-490
vanaf 75jaar	2.240	2.640	2.760	3.150	400	520	910
Samenstelling							
Alleenstaand	3.130	3.170	3.200	3.330	50	80	200
Eenouder	590	500	450	460	-90	-140	-120
Paar zonder kind	3.090	3.080	3.070	2.920	-10	-20	-170
Paar metkind	3.070	3.270	3.420	3.660	210	360	590
Besteedbaar inkomen							
< 18,9dzd	1.130	1.370	1.400	1.400	250	270	270
18,9-27,8 dzd	1.480	1.670	1.720	1.670	190	240	190
27,8-39,7 dzd	1.590	1.530	1.550	1.560	-60	-40	-30
39,7-57,0 dzd	1.600	1.550	1.460	1.410	-50	-130	-190
≥57,0 dzd	4.080	3.910	4.020	4.330	-170	-60	250
Totaal	9.870	10.030	10.140	10.370	160	280	500

Bron: ABF Socrates 2022

De vijf dorpskernen

De gemeente Bloemendaal bestaat uit vijf dorpskernen. Elke kern heeft een eigen opbouw van de woningvoorraad. In figuur 2 is per kern weergegeven in welke verhoudingen de verschillende woningtypen aanwezig zijn. Een meergezinswoning is een classificatie van meerdere afzonderlijke wooneenheden in één gebouw/complex.

Een eengezinswoning is een woning op de begane grond waar geen woning boven en/of onder is.

Bloemendaal heeft de meeste woningen, in Vogelenzang staan de minste woningen. Vogelenzang heeft in de verdeling naar eigendom en woningtype de meest gelijke verdeling. In Bennebroek is het aandeel eengezinskoopwoningen het grootst.

Wanneer gekeken wordt naar het aandeel koop-, huur- en sociale corporatiehuurwoningen per kern komt een ander beeld naar voren, zie fig.3.

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype per dorpskern

Vogelenzang heeft het grootste aandeel sociale huurwoningen met ca. 30%, Aerdenhout heeft met ca. 4,4% het kleinste aandeel sociale corporatie huurwoningen. In Overveen is met ca. 8% sociale corporatie huur de dorpskern met de op een na minste aandeel sociale corporatie huurwoningen. Daarna volgt Bennebroek met 16,1% sociale corporatie huurwoningen. De kern Bloemendaal heeft met grofweg 700 sociale corporatie huurwoningen in absolute aantallen het grootste aandeel, procentueel vertaalt dat zich naar ongeveer 23,5% van de woningvoorraad in deze dorpskern.

De dorpskernen bieden verschillende woonmilieus. De uitgangspunten in deze woonvisie gelden voor alle kernen. Tegelijkertijd hechten we veel waarde aan de eigenheid van de dorpskernen. Dit betekent dat bij nieuwbouwontwikkelingen en transformatie in iedere kern gekeken wordt naar de verdeling van de woningvoorraad en de context. We streven naar een meer gelijke verdeling van sociale huurwoningen

binnen de gemeente. Hierbij rekening houdend met de bouwmogelijkheden in relatie tot de aanwezige (beschermde) natuurgebieden.

3.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

Het onderzoeksbureau ABF Research heeft suggesties gedaan over de mogelijke huishoudensontwikkelingen in de gemeente. De huishoudensontwikkeling in de gemeente hangt samen met de woningvoorraadontwikkeling. Als de huishoudensgroei niet wordt gefaciliteerd via een uitbreiding van de woonruimten neemt het aantal huishoudens in de gemeente niet snel toe. In figuur 5 staat een prognose van de verwachte huishoudensontwikkeling gebaseerd op het huidige bouwprogramma. Deze ontwikkeling is mede gebaseerd op de verwachte toename van de woningvoorraad in de gemeente. In deze verwachting gaat men uit van een toename van 430 woningen tot 2030.

Deze huishoudensontwikkeling wordt beïnvloed door het eenzijdige woningaanbod in Bloemendaal, met een sterk accent op dure koopwoningen. Hierdoor zijn veel woningen alleen bereikbaar voor huishoudens met een hoog inkomen, vooral stellen (tweeverdieners) met kind(eren). Het beschikbare, eenzijdige aanbod aan woningen speelt een belang-rijke rol in de samenstelling van de huishoudens.

In het onderzoek staat een prognose voor de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling. Voor Bloemendaal wordt een sterke stijging van het aantal huishoudens vanaf 75 jaar verwacht. Volgens het prognose model zal deze groep met ongeveer 29% toenemen tot 2040. Daarbij gaat met name het aantal oudere alleenstaanden sterk toenemen. Volgens dezelfde woningmarktverkenning neemt vooral het aantal stellen met kind(eren) toe.

De verwachting is dat deze groep met ongeveer 16,1% toeneemt in dezelfde periode.

Naar verwachting stijgt het aantal huishoudens in de gemeente Bloemendaal. Deze nieuwe huishoudens hebben passende huisvesting nodig. Binnen de dorpskernen van de gemeente zijn significante verschillen. Bij nieuwbouwontwikkelingen moet hier rekening mee worden gehouden.

De gemeente streeft naar een gelijkere verdeling van het aandeel sociale corporatie huurwoningen over de dorpskernen. Ook streeft de gemeente naar een groter aantal sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad.

De landelijke overheid verwacht dat elke gemeente 30% sociale woningvoorraad heeft. Voor de gemeente Bloemendaal is het onrealistisch op korte termijn te voldoen aan deze verwachting.

Wat gaan we doen?

- We realiseren voldoende passende huisvesting afgestemd op de behoefte in de dorpskernen.
- Daarbij geven we speciale aandacht aan senioren en starters.
- We proberen de sociale woningen evenredig te verdelen over de dorpskernen.
- Wij verwezenlijken tenminste 33% sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten en daarmee uitbreiding van de bestaande voorraad sociale huurwoningen.

HOOFDSTUK 4. PASSEND WONEN IN BLOEMENDAAL

Uitgangspunten

- We willen zoveel mogelijk een gepaste bijdrage leveren aan het oplossen van de landelijke wooncrisis en woningbehoefte.
- We stellen een woningbouwprogramma op dat streeft naar het, op termijn, toevoegen van betaalbare woningen. In de totale nieuwbouw-programmering voegen we minimaal 33% sociale huurwoningen toe.
- We willen door het stimuleren van doorstroming voorkomen dat de woningmarkt verder op slot raakt.

4.1 WAT IS DE CONTEXT?

Zoals eerder aangegeven is de landelijke ambitie om 900.000 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad, waarvan 2/3 betaalbaar moet zijn. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn op nationaal niveau belangrijke aandachtspunten. De minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening vraagt aan alle gemeenten om een 'fair share' bij te dragen aan de landelijke opgave. Dit betekent op termijn toebouwen naar 30% woningen in het sociale segment van de totale woningvoorraad per gemeente. Ook in Bloemendaal zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen punten van zorg.

Door de stijgende huizenprijzen van de afgelopen jaren wordt het aanbod voor starters en midden-inkomens steeds kleiner. Het risico bestaat dat deze groep in de eigen gemeente geen geschikte woning kan vinden. Ook stellen inwoners het verhuizen naar een passende vervolg woning uit. Vanuit bijvoorbeeld een eengezinswoning naar een seniorenwoning. Hierdoor stagneert de doorstroming. Het vergroten van aanbod voor middeninkomens is daarom een belangrijke opgave.

De lange wachttijden in de sociale huursector leidt tot problemen voor mensen die door omstandigheden snel huisvesting nodig hebben. Bijvoorbeeld na een relatiebreuk of wisseling van werk. Daarnaast zien we ook andere doelgroepen die vragen om snel beschikbare huisvesting, bijvoorbeeld statushouders en bijzondere doelgroepen die aan bod komen in hoofdstuk 5.

De wachttijd in Bloemendaal loopt ten opzichte van de regio sneller op. Dit heeft enerzijds te maken met het lage percentage sociale woningen in Bloemendaal. Anderzijds heeft dit te maken met de landelijke toename aan te huisvesten wettelijk urgenten (mensen met voorrang op een sociale huurwoning) zie figuur 6.

fig.6 Gemiddelde inschrijftijd per gemeente vergelijken met werkelijke inschrijftijd (in jaren) eigen inwoners vergelijken met werkelijke inschrijftijd eigen inwoners

2019			2020		2021	
	Alle vergunningen ⁶	Eigen inwoners	Alle vergunningen	Eigen inwoners	Alle vergunningen	Eigen inwoners
Bloemendaal	6,1	6,5	8,5	9,2	8,9	12
Regio	6,9		7,1		7,1	

Bron: Woonmonitor 2021

De groep met alle vergunningen omvat alle personen met een urgentieverklaring. De groep eigen inwoners heeft niet allemaal een urgentieverklaring.

4.2 WIE KOMEN IN DE KNEL?

Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen – zowel huur als koop – sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren (zie voor deze doelgroep ook hoofdstuk 5 'wonen zorg en welzijn'). Het is niet vanzelfsprekend dat de markt volledig in de woningbehoefte van deze doelgroepen voorziet. Hieronder volgt een toelichting op de verschillende groepen.

Starters

Starters zijn veelal jongere personen of stellen die een eerste woning zoeken. De hoge prijzen maken het voor hen lastig om een start op de woningmarkt te maken. Zij zijn regelmatig aangewezen op de vrije sector huur, maar ook in deze markt is het aanbod beperkt en zijn de huurprijzen vaak hoog. Voor de leefbaarheid van de gemeente Bloemendaal is het belangrijk dat deze groep een plek vindt in Bloemendaal.

Huishoudens met een laag of middeninkomen

Huishoudens met een lager of midden inkomen is een breed gedefinieerde doelgroep (inkomen tot 1,5 maal de DAEB inkomensgrens). Lagere inkomen zijn aangewezen op sociale huur. Ook voor middeninkomens zijn er steeds minder betaalbare (koop)woningen beschikbaar. Middeninkomens komen niet in aanmerking voor sociale huur. Met name huishoudens met een inkomen dat net boven de inkomensgrens voor sociale huur ligt, komen knel te zitten.

De groep huishoudens met een laag- of middeninkomen is het een brede groep, ook wat betreft huishoudenssamenstelling. Bestaat uit eenpersoonshuishoudens, stellen en gezinnen in alle leeftijdscategorieën.

Opmerkingen uit de peiling:

Graag woongelegenheden (huur) creëren voor niet dik verdienen jongeren of studenten uit deze omgeving/gemeente.

6) **voetnoot 6:** Met alle vergunningen wordt bedoeld: woningzoekende uit Bloemendaal; statushouders en regionaal woningzoekenden. De groep met alle vergunningen omvat alle personen met een urgentieverklaring. De groep eigen inwoners heeft niet allemaal een urgentieverklaring.

Het lijkt mij niet verkeerd om Bloemendaal de 'rijke' gemeente te laten zoals het is. Starters hebben genoeg overige gemeentes waar zij koopwoningen kunnen vinden in de gewenste prijsklasse.

Ik woon al heel m'n leven in deze regio maar [het wonen] wordt onderhand onbetaalbaar. Ik zou hier graag willen blijven wonen en oud worden.

Liefst zo min mogelijk bijbouwen zodat Bloemendaal het mooiste dorp van Nederland blijft. Splitsings-eisen (onder voorwaarden) versoepelen.

Spoedzoekers

Bij het begrip spoedzoekers gaat het bijvoorbeeld om mensen die door een echtscheiding met spoed op zoek moeten naar woonruimte.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is voor deze mensen problematisch en voor koopwoningen zijn de prijzen in de gemeente gemiddeld genomen te hoog voor één persoon.

De groep spoedzoekers, bestaande uit woning-zoekenden die in meer of mindere mate met spoed een woning zoeken, is veel breder dan het aantal personen met een urgentieverklaring.

Personen met een urgentieverklaring

Spoedzoekers moeten niet verward worden met personen met een urgentieverklaring.

Iemand met een urgentieverklaring krijgt voorrang op de toewijzing van een sociale huurwoning.

Het is een specifiek middel dat alleen in uitzonderlijke gevallen wordt toegekend.

Senioren

De doelgroep senioren is zeer gevarieerd en heeft daardoor ook uiteenlopende woonwensen.

De komende jaren neemt de omvang van deze doelgroep sterk toe, zie figuur 5 uit het ABF woningmarkt-verkenning onderzoek. Senioren hebben veelal specifieke woonbehoeften, waar zij in de huidige markt niet eenvoudig invulling aan kunnen geven⁷.

Senioren hebben bovendien vaak een specifieke zorgbehoefte, hiervoor is ook aandacht nodig.

Hier moet invulling aan gegeven worden in samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen.

Het realiseren van de juiste woningen voor de diverse doelgroep van senioren zien we als een belangrijk middel om doorstroming op gang te brengen.

De gezinswoningen die senioren bij een verhuizing achterlaten zijn namelijk in trek bij de vele gezinnen die op zoek zijn naar een woning. Maar senioren zijn over het algemeen alleen bereid om hun bestaande woning te verlaten, als hun nieuwe woning voldoet aan hun woonwensen. De uitdaging is dan ook om meer woningen te bouwen die aansluiten bij de specifieke wensen van senioren.

Belangrijk om in de dorpskernen betaalbare seniorenwoningen te bouwen, zodat de inwoners van de gemeente ook in de eigen gemeente oud kunnen worden.

Meer woningen voor senioren zal betekenen dat de doorstroming op gang komt waardoor gezinnen en starters ook weer een kans maken.

Statushouders

Het Rijk bepaalt elk half jaar het aantal statushouders die gemeenten moeten huisvesten (taakstelling).

Op het behalen van deze taakstelling wordt toezicht gehouden door de provincies. De gemeente is voornemens te voldoen aan de taakstelling.

Woningzoekende die vallen onder het convenant Uitstroomregeling Pact

Vanuit het convenant Uitstroomregeling Pact wordt regionaal naar inwoneraantal een verdeling gemaakt van te huisvesten personen. Hierbij gaat het om een diverse groep maatschappelijk kwetsbare mensen.

Oekraïense vluchtelingen en asielzoekers

De Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) krijgt de opdracht om opvangplekken voor vluchtelingen uit Oekraïne aan te bieden. Het aantal te realiseren opvangplekken verandert naargelang de oorlog in Oekraïne voortduurt. Inmiddels is ook bekend dat vanuit het Rijk een taakstelling opgelegd wordt om locaties te vinden in de regio om asielzoekers op te vangen.

Woonwagendstandplaatsen

Het beleidskader 'Gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid' adviseert gemeenten het woonwagendbeleid in overeenstemming te brengen met de aanbevelingen van het College van de

7) **voetnoot 7:** Barriers and facilitators of ageing in place for older individuals living in public rental housing: a case study in the municipality of Bloemendaal, the Netherlands, N. Smits (2021)

Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman. Gemeenten hebben de taak gekregen om een nieuw standplaatsenbeleid te ontwikkelen, mede op basis van het beleidskader en de lokale behoefte.

Gemeente Bloemendaal heeft 13 woonwagen-standplaatsen, verdeeld over 3 locaties (woonwagenkampen). Op dit moment wordt een behoefteonderzoek (nulmeting) uitgevoerd samen met gemeente Zandvoort en Heemstede.

Na de afronding van dit onderzoek wordt aanvullend beleid geschreven voor woonwagenstandplaatsen als het onderzoek daar aanleiding toe geeft.

Het onderzoek is gestart in maart 2023 en zal naar verwachting in begin juli 2023 de resultaten presenteren.

Dak en thuislozen

Over het precieze aantal dak- en thuislozen is enige discussie. Echter concluderen verschillende partijen (CBS & Valente) dat de afgelopen 10 jaar een verdubbeling van het aantal dak en thuislozen⁸.

Binnen de gemeente Bloemendaal ontbreekt het nog aan inzicht over de omvang van deze groep.

De gemeente is voornemens de omvang van de eigen dak- en thuislozen in kaart brengen en te helpen aan huisvesting.

4.3 HANDELWIJZE

De voorgaande tekst kort samengevat.

- Er komt een toename in behoefte aan woonruimte voor wettelijk urgenten, statushouders en asielzoekers. Dit betekent dat de vraag naar sociale woonruimte toeneemt. Er dienen
- meer betaalbare woningen, in het sociale en middensegment, toegevoegd te worden in de woningvoorraad.

Dit hoofdstuk gaat over passend wonen in de gemeente. Uit bovenstaande blijkt dat het niet elke groep lukt een passende woning te vinden. Zodoende ligt de focus in dit hoofdstuk op de opgesomde groepen. Het betekent niet dat het toevoegen van woningen in het hogere segment uitgesloten is. In de spelregels is ruimte om een gedeelte van een nieuwbouwontwikkeling in te vullen naar inzicht van de initiatiefnemer.

Wat is mogelijk?

Instrumenten om betaalbare en beschikbare woningen te vergroten

Het huisvesten van bovengenoemde doelgroepen die moeite hebben met het vinden van een passende woning vraagt om korte en lange termijn acties.

Zowel regionaal als vanuit Rijksprogramma's wordt gewerkt aan het terugdringen van het woningtekort.

Dit is uiteindelijk een belangrijke manier om alle doelgroepen een geschikte plek te geven om te wonen.

Bouwen kost tijd en is daarmee nog geen oplossing voor woningzoekenden die vandaag in de knel zitten. De gemeente

Bloemendaal zet zich in om een gepaste bijdrage te leveren aan het oplossen van de wooncrisis.

Dit vraagt flexibiliteit, creativiteit en diversiteit.

Er moet goed worden nagedacht over de uitwerking van de beschikbare locaties. De gemeente wil daarom concrete afspraken maken bij woningbouw-ontwikkelingen over het realiseren van woningen naar behoefte van de specifieke doelgroepen.

Juist op deze locaties kunnen goedkopere of kleinere woningen en voor ouderen geschikte woningen worden toegevoegd. Daarnaast is het ook nodig om naar andere mogelijkheden te kijken om de woningvoorraad uit te breiden. Zoals het transformeren van gebouwen die momenteel geen woonfunctie hebben (zoals kerken en kantoorgebouwen) of het verruimen van splitsingsmogelijkheden in de gemeente. Eveneens kan gekeken worden naar het eventueel verruimen van leegstand in de gemeente. Ook kan sloop- en nieuwbouw op bestaande locaties waarbij verdicht wordt bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis.

We benoemen een aantal opties die beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de genoemde doelgroepen vergroten. In hoofdstuk 7 en in de bijlage 'spelregels' gaan we specifiek in op het kader waarbinnen ontwikkelingen in de nieuwbouw moeten plaatsvinden.

Hoe gaan we het doen?

Uitbreiding woningvoorraad/ herontwikkeling bestaande woningvoorraad:

- Regionaal wordt toegewerkt naar voldoende sociale en middeldure woningen. Daarbij wordt gekeken naar de eventuele behoefte om de zogeheten vitale beroepen met voorrang te huisvesten in de gemeenten.

- We realiseren differentiatie binnen nieuwbouw- projecten met accent op het sociale segment. Hierdoor moet er meer aanbod ontstaan voor doelgroepen die nu het meest in de knel zitten, zoals starters en ouderen.
- De versnellingsopgave moet de komende jaren tot meer aanbod van woningen leiden. Op korte termijn leidt dit niet perse tot betaalbare huur- woningen, omdat de plannen en afspraken waar we nu willen versnellen al gemaakt zijn. Uitzonderingen zijn Blekersveld en Bispinckpark waar de gemeente eigenaar is van de grond. Hier kan de gemeente in grote mate sturen.
- Door de vergrijzing groeit de vraag naar toegankelijke woningen. Maar ook jongere huishoudens kunnen een toegankelijke woning nodig hebben. We zorgen dat in Bloemendaal voldoende aanbod is van betaalbare, toegankelijke / levensloopbestendige woningen.

Beleidsmatig:

- We stimuleren doorstroming naar meer passende woningen door in te zetten op gedifferentieerde nieuwbouw – zie spelregels.
- Aansluiten bij de regeling ‘Ouder worden en prettig wonen’. Met deze regeling proberen we ouderen te laten verhuizen naar een geschikte woning, waarbij rekening wordt gehouden met hun omstandigheden.
- We zetten de starterslening voort. De starterslening biedt in sommige gevallen uitkomst voor jonge inwoners om een woning te kopen. Hoewel er zeer beperkt gebruik van wordt gemaakt, mede door de hoge huizenprijzen. Daarnaast sturen we in de nieuwbouwprogrammering aan op het toevoegen van betaalbare woningen waardoor de regeling meer gebruikt kan worden. Het verenigingsfonds inzetten om de corporaties te ondersteunen de ambities uit deze woonvisie waar te maken.
- Het huidige beleid voor splitsen heeft een update nodig en wordt herschreven.
- Hierin zal duidelijk worden omschreven in welke gevallen splitsing is toegestaan (nee, tenzij).
- Het mogelijk maken van woningsplitsing door maatwerk te leveren. Hiervoor onderzoeken we welke kaders we moeten stellen die bij onze gemeente passen en uitvoerbaar zijn.

HOOFDSTUK 5. WONEN, ZORG EN WELZIJN

Uitgangspunten

- De opgaven voor zorgdoelgroepen in beeld krijgen en opnemen in de (verplichte) woonzorgvisie.
- Inzetten op nauwe samenwerking tussen gemeente, huisvesters, zorg- en welzijnsorganisaties voor de realisatie van zorgvastgoed.
- Opnemen van % gelijkvloerse- en levensloopbestendige woningen in nieuwbouwprogrammering.
- De leefbaarheid van kernen op peil houden of waar nodig verbeteren.

5.1 LANDELIJKE ONTWIKKELINGEN WONEN, ZORG EN WELZIJN

De relatie tussen wonen en zorg wordt steeds belangrijker. Rijksbeleid is gericht op (langer) zelfstandig wonen in de bestaande omgeving in plaats van in zorginstellingen. Dit geldt voor allerlei (doel)groepen. Daarbij heeft het Rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’ als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Gemeenten worden hier zelf verantwoordelijk voor.

Om deze opdrachten naar behoren uit te voeren worden gemeenten verplicht vanaf 2024 een woonzorgvisie te hebben. Op het moment van schrijven is nog niet duidelijk hoe het BZK (Ministerie Binnenlandse Zaken) wil dat een woonzorgvisie wordt vormgegeven. Hierin kan bijvoorbeeld aandacht worden besteed aan fysieke en mentale zorg. Het uitwerken van laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden voor kwetsbare doelgroepen kan hieraan bijdragen.

De inrichting van de openbare ruimte speelt hier een belangrijke rol, maar ook de keuze voor een bepaalde woonvorm. Daarbij valt te denken aan het wonen in hofjes, het toevoegen van een ontmoetingsruimte of het delen van een gezamenlijke tuin. Hiervoor kan het Biodiversiteitsplan aanknopingspunten bieden.

5.2 INZICHT IN DE DOELGROEPEN

Verschillende groepen zijn, in meer of mindere mate, zorgbehoevend en hebben een passende woning op het gebied van wonen en zorg nodig. Hieronder volgt een toelichting op de verschillende doelgroepen.

Senioren

Deze doelgroep is gevarieerd en heeft uiteenlopende woonwensen. De toenemende vergrijzing vraagt om meer woningen die bij deze doelgroep passen (zie figuur 5 voor cijfermatige onderbouwing). Sturen op het toevoegen van levensloopbestendige woningen in het nieuwbouwprogramma kan een uitkomst bieden. Het realiseren van de juiste woningen voor senioren zien we ook als een belangrijk middel om doorstroming op gang te brengen. De gezinswoningen die senioren bij een verhuizing achterlaten zijn namelijk in trek bij de vele gezinnen die op zoek zijn naar een woning.

Mensen met een intramurale zorgvraag

Dit betreft patiënten die niet in staat zijn om thuis te wonen, maar verzorgd moeten worden in een zorginstelling. Dit kan gaan om ouderen in een verzorgingstehuis, maar ook om mensen met een psychiatrische stoornis. Op basis van een prognose- model verwacht ABF research dat het totaal aantal cliënten met intramurale verblijfszorg (op basis van de Wlz) toeneemt van 435 cliënten in 2021 naar 540 in 2040. Dit komt onder andere door vergrijzing. Bij deze vorm van zorg is de beschikbaarheid van woonlocaties extra belangrijk, doordat het tekort aan woonlocaties direct de lengte van wachtlijsten bepaalt.

Mensen met een extramurale zorgvraag

Kwetsbare mensen met een extramurale zorgvraag kunnen we onderverdelen in: (1) mensen met een verstandelijke beperking (VB) en mensen met een licht verstandelijke beperking (LVB), (2) mensen met psychiatrische problematiek en onbegrepen gedrag (3) mensen die uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang uitstromen en (4) jongeren vanuit de jeugdzorg. Hieronder worden deze doelgroepen en hun woonbehoefte waar mogelijk nader toegelicht. Tegenwoordig krijgen steeds minder mensen uit deze categorieën een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz). Van hen wordt verwacht dat ze zelfstandig thuis wonen, al dan niet met ondersteuning op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Dit vraagt om passende woningen en woonvormen; geclusterd of juist verspreid, geschikt voor fysieke of visuele beperkingen of juist voor mensen met een psychische aandoening.

1 Mensen met een verstandelijke beperking

Op basis van de ABF woningmarktverkenning blijkt de vraag naar intramurale gehandicaptenzorg beperkt.

2 Personen met psychiatrische problematiek en onbegrepen gedrag

Personen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychiatrische, psychische en/of psychosociale problematiek komen in aanmerking voor beschermd wonen. Daarbij is veelal sprake van kamerbewoning in een instelling of wooninitiatief, waarbij bewoners intensief worden ondersteund in hun dagelijkse activiteiten. Afhankelijk van de behoeften en het aanbod van de woonvorm is er ook begeleiding bij het huishouden, het maken van sociale contacten en eventuele verzorging en verpleging.

3 Mensen die uit beschermd wonen en maatschappelijke opvanglocaties uitstromen

Het aantal zorgplekken is de afgelopen jaren verminderd vanuit rijksbeleid. Gevolg is dat mensen met een zorgvraag, zoals een psychische beperking, langer zelfstandig thuiswonen in combinatie met ambulante begeleiding vanuit het Wmo-budget. Mensen die niet langer in een beschermd wonen omgeving hoeven te wonen, worden genoodzaakt andere woonruimte te vinden. In veel gevallen gaat het om sociale huurwoningen. Vanwege het gebrek aan veelal passende sociale huur woningen stromen zij vertraagd uit. Dit heeft weer gevolgen voor de nieuwe instroom voor beschermd wonen (BW). Ditzelfde geldt voor de maatschappelijke opvang (MO). Om de uitstroom vanuit MO/BW te bevorderen en de instroom te beperken, is behoefte aan voldoende betaalbare woningen en voldoende ondersteuning voor deze doelgroep. De gemeente heeft op regionaalniveau afspraken gemaakt in het Convenant Uitstroomregeling Pact over deze doelgroepen. Op basis van keuzes van de Rijksoverheid is vanaf 2022 Bloemendaal zelf verantwoordelijk voor beschermd wonen en vanaf 2026 ook voor de maatschappelijke opvang. Voorheen lagen deze taken voornamelijk bij centrumgemeenten. In samenwerking met de corporaties wordt nu in de taakstelling voorzien.

4 Jongeren vanuit de jeugdzorg

We willen jongeren die zodra ze 18 zijn uit de jeugdzorg uitstromen een passende woonplek bieden. Hetzelfde geldt voor jongeren die niet thuis kunnen wonen en voor wie plaatsing in een pleeggezin of gezinshuis niet mogelijk of wenselijk is. Voor deze laatste groep werd in het verleden veelal plek gevonden in een (gesloten) instelling. Samen met de zorgaanbieders en de andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond maken we de omslag van verblijf in een (gesloten) instelling naar verblijf in een kleinschalige woonvoorziening (vier tot zes jeugdigen). De bedoeling is om de jeugdigen zo dichtbij mogelijk een woonplek te bieden. In onze regio zijn drie kleinschalige woonvoorzieningen (Beverwijk, Haarlem en Velsen). Om deze ontwikkeling door te kunnen zetten zijn meer locaties nodig.

De woonbehoefte van mensen met een extramurale ondersteuningsvraag.

Voor kwetsbare personen is vooral behoefte aan goedkope woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens (huurgrens waaronder de meeste huurtoeslag gegeven wordt). Woningtypen die hier goed bij passen

zijn kleinere appartementen of studio's. Voor bepaalde doelgroepen kan gedacht worden aan kamers, waarbij voorzieningen als de keuken en een huiskamer gedeeld worden. De bestaande Bloemendaalse woningvoorraad heeft dit aanbod nauwelijks. Nieuwbouw of transformatie moet worden benut om hier in te voorzien. De gemeente heeft de ambitie om dit te integreren in ontwikkelingen zoals dit eerder is gedaan bij het Vijverpark in Overveen.

Leefbaarheid

De verwachte toename van deze (zorg)groepen kan leiden tot toenemende druk op de leefbaarheid in onze woonkernen. Vanuit de samenleving ontvangen wij signalen die erop duiden dat de leefbaarheid van onze kernen aandacht nodig heeft. (Gelukkig) laat onderzoek zien dat de leefbaarheid tot op heden relatief goed scoort⁹. Hierbij kijken we onder andere naar de leefbaarheid van de omgeving in relatie tot aanwezigheid van (zorg)voorzieningen en veiligheid. Dit houden wij graag zo. Waar mogelijk verbeteren wij dit, in samenwerking met onze partners. Zodoende zoeken wij als gemeente naar verschillende manieren om de leefbaarheid in de gaten te houden. Ook is het ondersteunen van zelfredzaamheid bij de zorggroepen van belang om een zachte landing in de wijken te faciliteren.

5.3 HANDELWIJZE

Diverse groepen hebben dus aandacht nodig in het kader van wonen, zorg en welzijn. De gemeente doet dat op dit moment met samenwerkingspartner(s).

Op termijn wordt een meer sturende rol verwacht van de gemeente. In de woonzorgvisie wordt de vormgeving van deze regie uitgebreid verwerkt. Onderstaande stappen kunnen we nu al zetten.

Hoe gaan we het doen?

- Opstellen van een woonzorgvisie en de opgaven voor zorgdoelgroepen in beeld krijgen. In samenwerking met huisvesters, zorg- en welzijnsorganisaties zorgvastgoed project(en) opstarten.
- In nieuwbouwprogrammering een percentage gelijkvloerse- en levensloop- bestendige woningen opnemen.
- Realiseren van geclusterde, gemengde, woon-zorg vormen op termijn.
- In samenwerking met onze partners de leefbaarheid van de kernen monitoren. Waar nodig gezamenlijk optreden voor verbetering. We maken bij nieuwbouwwontwikkelingen afspraken over de maatschappelijke invulling van de huisvesting van specifieke (zorg) doelgroepen.

HOOFDSTUK 6. DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

Uitgangspunten

- Alle woningen gaan voor 2050 van het aardgas af.
- Wijkgerichte verduurzamingsaanpak van de gebouwde omgeving.
- Uitfasen van energielabels E, F en G voor 2030 van niet-monumentale woningen.

6.1 INLEIDING

De toenemende impact van klimaatverandering en de uitputting van grondstoffen vragen om een duurzame transitie van de gebouwde omgeving.

De oorlog in Oekraïne bevestigt dat te veel geopolitieke afhankelijkheid van energie onwenselijk is.

Daarom zijn in het Klimaatakkoord per sector afspraken gemaakt voor het beperken van de uitstoot van CO₂ in Nederland.

Om dit te bereiken versnellen we de verduurzaming in de gebouwde omgeving aanzienlijk. De laatste rapporten van het IPCC laten zien dat het steeds moeilijker wordt om de opwarming van de aarde tot 1,5 graad te beperken. In de gebouwde omgeving wordt nu meer dan 90% van de woningen nog met aardgas of andere fossiele energie verwarmd. Specifiek voor Bloemendaal geldt dat woningen meer dan het Nederlandse gemiddelde aan aardgas verbruiken, omdat gemiddeld genomen woningen relatief groot en oud zijn. In de vorige woonvisie is op bovenstaande een voorschot genomen door bijna energie neutraal (BENG) als eis mee te nemen. De gemeente heeft de ambitie om deze duurzaamheidseisen door te zetten.

Waar mogelijk zullen initiatiefnemers gestimuleerd worden om zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen.

9) voetnoot 9: Quickscan Veerkracht, Bloemendaal (2020)

6.2 DUURZAAM WONEN WORDT DE STANDAARD

In de toekomst gaan we op een andere manier woningen bouwen dan we in de afgelopen 100 jaar deden. In essentie gaan we woningen ontwerpen waar een doordacht design van zoninstraling en schaduw zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

We gebruiken toegepaste materialen geoogst uit de natuur, met hout als vastlegger van CO₂, in plaats van belastende materialen zoals beton. Biodiversiteit gaat een rol spelen in het ruimtelijk ontwerp. Tot slot gaan gebouwen geen energie gebruiken, maar leveren. Al deze ontwikkelingen zijn bouwtechnisch mogelijk.

Daarom heeft ook Bloemendaal in 2022 het convenant toekomstbestendige woningbouw ondertekend. Dit convenant is in MRA-verband ontwikkeld. Het bundelt bovengenoemde mogelijkheden in een handelingsperspectief waar overheden én marktpartijen samen aan hebben gewerkt. Het doel is dit als uitgangspunt te hanteren bij de uitwerking van nieuwbouw in alle aangesloten gemeentes.

Per deelonderwerp is een toetsingskader ontwikkeld dat vooruitstrevender is dan het huidige wettelijke bouwbesluit. We passen de uitgangspunten uit dit convenant toe door ze vast te leggen in anterieure overeenkomsten bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

6.3 WONINGCORPORATIES, PARTICULIERE VERHUURDERS EN WONINGEIGENAREN

Particuliere verhuurders mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. De corporatiesector heeft daarvoor via de afschaffing van de verhuurderheffing meer financiële ruimte gekregen en al met het rijk afgesproken dat er twee jaar eerder, in 2028, geen sociale huurwoningen met label E, F of G (voor huurwoningen met een monumentenstatus zullen naar verwachting uitzonderingen gelden) worden verhuurd. Vooruitlopend daarop zal worden uitgewerkt hoe verhuurders kunnen worden gestimuleerd tot het verbeteren van de isolatie van slecht geïsoleerde woningen en hoe voor huurders in slecht geïsoleerde woningen (in het gereguleerde segment) bij het vaststellen van de huurprijs rekening gehouden kan worden met de slechte isolatie. Daarbij zal ook bezien worden op welke wijze de energieprestatie van huurwoningen zwaarder meegewogen kan worden in het woningwaarderingstelsel.

Particuliere verhuurders worden de komende jaren op allerlei manieren gestimuleerd hun bezit ruim voor 2030 te verduurzamen. Om wettelijk te borgen dat alle slecht geïsoleerde huurwoningen worden verbeterd, worden per 1 januari 2030 wettelijke eisen gesteld aan (de verhuur van) corporatiewoningen en private huurwoningen.

Woningeigenaren moeten de verduurzamingsmaatregelen tegen aantrekkelijke voorwaarden kunnen financieren. Veel huishoudens hebben die investeringsruimte door spaargeld of binnen de hypotheek. Maar iedereen, ook huishoudens zonder leenruimte en VvE's, kunnen terecht bij het Nationaal Warmtefonds. Subsidies voor isolatie en hybride warmtepompen en andere duurzame alternatieven worden verbreed en geïntensiveerd. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor woningeigenaren, eigenaren van maatschappelijk vastgoed en mkb'ers. De subsidiebedragen voor isolatie en (hybride) warmtepompen zijn per 1 januari 2022 al verhoogd van 20 naar 30 procent bij het nemen van twee of meer maatregelen. Voor een enkelvoudige maatregel is een subsidie van 15% beschikbaar.

6.4 IEDEREEN DOET MEE

De transitie vraagt om forse investeringen van overheden, bedrijven en inwoners zelf. Iedereen moet aan de transitie mee kunnen doen, ook huishoudens met lagere inkomens. De lasten van de transitie moeten eerlijk worden verdeeld. Daarvoor werkt de rijksoverheid aan een mix van beprijzing, financiering en subsidiëring.

Het streven in deze mix blijft dat de investeringen in verduurzaming moeten leiden tot woonlasten (energie-, onderhouds- en evt. hypotheeklasten) die lager dan of gelijk zijn aan de uiteindelijke woonlasten, zonder de genomen verduurzamingsmaatregelen. Bovendien heeft een verduurzaamd huis een hogere woningwaarde, is het comfortabeler en gezonder om in te wonen.

De Transitievisie Warmte (TVW) die eind 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld beschrijft op hoofdlijnen hoe Bloemendaal de energietransitie wil uitvoeren.

Deze landelijk verplichte visie wordt minimaal eens in de vijf jaar herzien. De oorspronkelijke focus op aardgasvrij heeft overigens plaatsgemaakt voor een realistischer scenario op minder aardgas.

In de Bloemendaalse TVW zijn dan ook geen plannen voor aardgasvrije wijken vóór 2030, simpelweg omdat een alternatief op wijkniveau ontbreekt.

Hoe gaan we het doen?

- Uitwerken van een wijkgerichte verduurzamingsaanpak met belangrijke partners. De Transitievisie Warmte Bloemendaal kan dienen als leidraad.

- Verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningvoorraad in samenwerking met woningbouwcorporaties.
- Verlenen van subsidies voor verduurzaming, zoals de beleidsregels duurzaamheidssubsidie sociale woningbouw Bloemendaal 2017. Deze subsidie is onderdeel van het vereveningsfonds. Aansluiten bij de regionale energiecoach- regeling. Met als doel inwoners beter voor te lichten over duurzaamheid.
- Meer inzicht in woonlasten krijgen en waar mogelijk verminderen door duurzaamheids- maatregelen.

HOOFDSTUK 7. KADERS VOOR WONINGBOUWPROGRAMMERING NIEUWBOUW

Uitgangspunten

- Een meer evenwichtige woningbouwprogrammering realiseren in de gemeente per kern.
- Met de corporaties en huurdersverenigingen meerjarenprestatieafspraken maken.

7.1 INLEIDING

Er is een landelijke wooncrisis. Bloemendaal moet een adequate bijdrage leveren aan de oplossing, passend bij de grootte van de gemeente. Om een gepaste bijdrage te leveren is het wenselijk om in een zo vroeg mogelijk stadium regie te voeren op het woningbouwprogramma. Dit doen we door een kader op te stellen en spelregels te formuleren voor ontwikkelaars (differentiatie in prijssegmenten en woonvarianten). In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste uitgangspunten voor woningbouw- programmering op een rij. Dit geeft helderheid naar zowel ontwikkelaars als inwoners. De spelregels dragen bij aan het realiseren van de ambities uit het collegeprogramma. Deze uitgangspunten gelden niet voor projecten waar al afspraken zijn gemaakt.

7.2 DE UITGANGSPUNTEN

In deze woonvisie zijn diverse uitgangspunten benoemd. In de apart opgenomen woningbouw- differentiatie (zie hoofdstuk 9) wordt dit concreet gemaakt in de specifieke kaders die we voor nieuwbouw hanteren. Ieder jaar worden de prijsgrenzen geïndexeerd. Door de woningbouw- differentiatie aan te nemen als onderdeel van de spelregels woningbouw (zie hoofdstuk 9), zijn de regels duidelijk gebundeld en terug te vinden voor ontwikkelaars. In deze woonvisie worden dezelfde prijsgrenzen voorgesteld als die van Rijksbeleid in de Woondeals.

Daarnaast geven we aan welke instrumenten beschikbaar zijn en welke wenselijk kunnen zijn voor het behalen van resultaten. In navolging van deze woonvisie wordt onder andere de huisvestings- verordening nog aangepast naar aanleiding van de geplande wijziging van de woningwet.

De dorpskernen

Nieuwbouw moet bijdragen aan de leefbaarheid van onze kernen en Bloemendaal als geheel. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij opgaven in de omgeving. In hoofdstuk 3 geven we aan hoe de kernen verschillende woningvoorraden hebben. Zowel in eigendomsvariatie als in woningtype. Dit maakt de opgave per kern en daarin van gebied tot gebied verschillend en vraagt om maatwerk. Een omgeving met eenzijdig woningaanbod kan gebaat zijn bij meer differentiatie. Een locatie nabij voorzieningen biedt kansen voor toegankelijke woningen. Het bevorderen van de leefbaarheid vraagt om een goed evenwicht tussen de draagkracht van kernen en de opgave om voldoende woningen voor meer kwetsbare doelgroepen in de gemeente te realiseren.

Om effectiever om te gaan met de beperkte beschikbare ruimte is herontwikkeling en verdichting wenselijk. Zo kan het groene karakter van de gemeente behouden blijven. Het toevoegen van villabouw past minder in dit beeld.

Participatie

De gemeente hecht belang aan het tijdig betrekken van inwoners. Dit doen wij aan de hand van ons participatiebeleid. Zo verwachten wij met de samenleving eventuele knelpunten op te kunnen lossen. Zo gaan wij samen met een ontwikkelaar en inwoners op zoek naar de meerwaarde van een project. Het vinden van draagvlak voor een project is hierin een belangrijk speerpunt. In sommige gevallen is dit in de gemeente Bloemendaal een ingewikkeld proces, onder andere vanwege de nabijheid van Natuurnetwerk Nederland en Natura2000 gebieden. Hierbij weegt, zoals is aangegeven door de minister, het belang van de woningzoekenden zwaarder dan voorheen. Wij gaan daarom woningzoekenden meer betrekken bij projecten.

Differentiatie en variatie

Momenteel is er binnen de gemeente een eenzijdig aanbod van woningsegmenten (zie figuur 4). Bij het programmeren van woningbouw streven we naar differentiatie van prijssegmenten en variatie in woontype. Een gedifferentieerde woningvoorraad naar prijssegmenten, woningtypen en eigendomsvormen kan de leefbaarheid van de kernen vergroten. Zo komen meer mensen met verschillende inkomens en in verschillende levensfasen naast elkaar te wonen.

Een actuele uitdaging ligt in het streven naar meer variatie in de woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad is te eenzijdig door een groot aandeel van dure eengezinskoopwoningen (zie figuur 4). Verschillende doelgroepen worden hierdoor onvoldoende bediend. De gemeente heeft daarom de ambitie om in nieuwbouwprojecten naast differentiatie van prijsklassen ook te sturen in variatie in woningtypen. Zoals woningen voor eenpersoonshuishoudens, woonconcepten op het gebied van wonen en zorg en woningtypen waarmee ouderen 'verleid' worden te verhuizen. Daarbij is het niet alleen van belang dat betaalbare woningen gebouwd worden, maar dat deze woningen ook op de langere termijn betaalbaar blijven.

Kwalitatieve uitgangspunten

Naast inzet op betaalbare woningen, vragen we ook aandacht voor de gewenste kwaliteit van woningen. Daarnaast is het belangrijk dat kwalitatieve differentiatie ontstaat met verschillende woningtypes en dat prijzen aansluiten bij de kwaliteit van de woning. Zo hebben gezinnen met middeninkomens behoefte aan een betaalbare eengezinswoning. De bredere woningbouwdifferentiatie geeft meer ruimte om deze variatie toe te passen.

De behoefte aan toegankelijke woningtypen voor eenpersoonshuishoudens al dan niet toegespitst op zorg groeit.

De verschillende benoemde ontwikkelingen vormen uitdagingen voor de gemeente. Met het voorgestelde woningbouwprogramma en bijbehorende regels beoogt de gemeente een start te maken met deze uitdagingen het hoofd te bieden. Daarnaast draagt het plan van uitvoering bij aan het oplossen van de genoemde uitdagingen.

7.3 INSTRUMENTARIUM STIMULERING EN BEHOUD VAN HET SOCIALE EN MIDDELDURE SEGMENT

De differentiatie geeft de mogelijkheid om bij nieuwbouw en transformatie eisen te stellen aan het woningbouwprogramma. In de praktijk blijkt dat woningen in het betaalbare segment door marktontwikkelingen vaak snel doorschieten naar duurdere segmenten. Naast eisen voor het woningbouwprogramma (hoofdstuk 9), is een breder instrumentarium nodig om de betaalbaarheid op langere termijn te borgen.

We doen dit door beschikbare sturingsmogelijkheden te benoemen om betaalbare woningen te stimuleren en/of te borgen (zie hoofdstuk 8 voor het overzicht).

Sommige instrumenten benutten we al. Zo worden in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met ontwikkelaars over kwaliteit en betaalbaarheid van woningen en de termijn van jaren waarin de woningen in dit segment beschikbaar blijven. Ook is een huisvestingsverordening en een vereveningsfonds sociale woningbouw van kracht in de gemeente. De sturingsmogelijkheden breiden we uit. Zo bieden aanstaande wijzigingen van de

Huisvestingswet 2014, als deze worden aangenomen door de Eerste Kamer, onder andere meer sturingsmogelijkheden op het gebied van toewijzen van (sociale) woningen. Momenteel maakt de gemeente gebruik van het toewijzen van 25% van de vrijgekomen sociale woningvoorraad aan lokale inwoners. Met de nieuwe wet zou het mogelijk zijn om 50% van de sociale woningvoorraad toe te wijzen aan lokale inwoners. Hiervoor moet wel onderbouwd worden dat een dergelijke wijziging in de huisvestingsverordening gerechtvaardigd is. Daarnaast worden andere beleidsinstrumenten onderzocht, zoals de mogelijkheden om de onrendabele top te verlagen.

Hoe gaan we het doen?

- Door de spelregels woningbouw zoals in hoofdstuk 9 opgenomen vast te stellen. Door het tegen gaan van het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad.
- Met uitbreiding van het beleidsinstrumentarium, zoals aangegeven in hoofdstuk 8.
- Voor het wijzigen van de huisvestingsverordening.

7.4 PROJECTEN

Om woningbouw te realiseren zijn locaties en projecten nodig. De gemeente geeft momenteel prioriteit aan de volgende; Naar verwachting leveren deze en overige plannen in wording tot 2030 minimaal 500 woningen op. Er wordt een sterk accent gelegd op het toevoegen van een gedifferentieerd woningaanbod. Daarin heeft het toevoegen van sociale woningen prioriteit.

Onderstaande projecten zijn bij de gemeente bekend, het kan zijn dat in de loop der tijd projecten wegens omstandigheden afvallen of toegevoegd worden aan onderstaande lijst.

Om de projecten te realiseren is voldoende ambtelijke capaciteit nodig. Met de langlopende decentralisatie vanuit de rijksoverheid en door de toename van het aantal taken dat de gemeente moet uitvoeren kan het zijn dat op termijn realisatie van onderstaande projecten niet haalbaar blijkt.

Figuur 7A Harde planning Bloemendaal

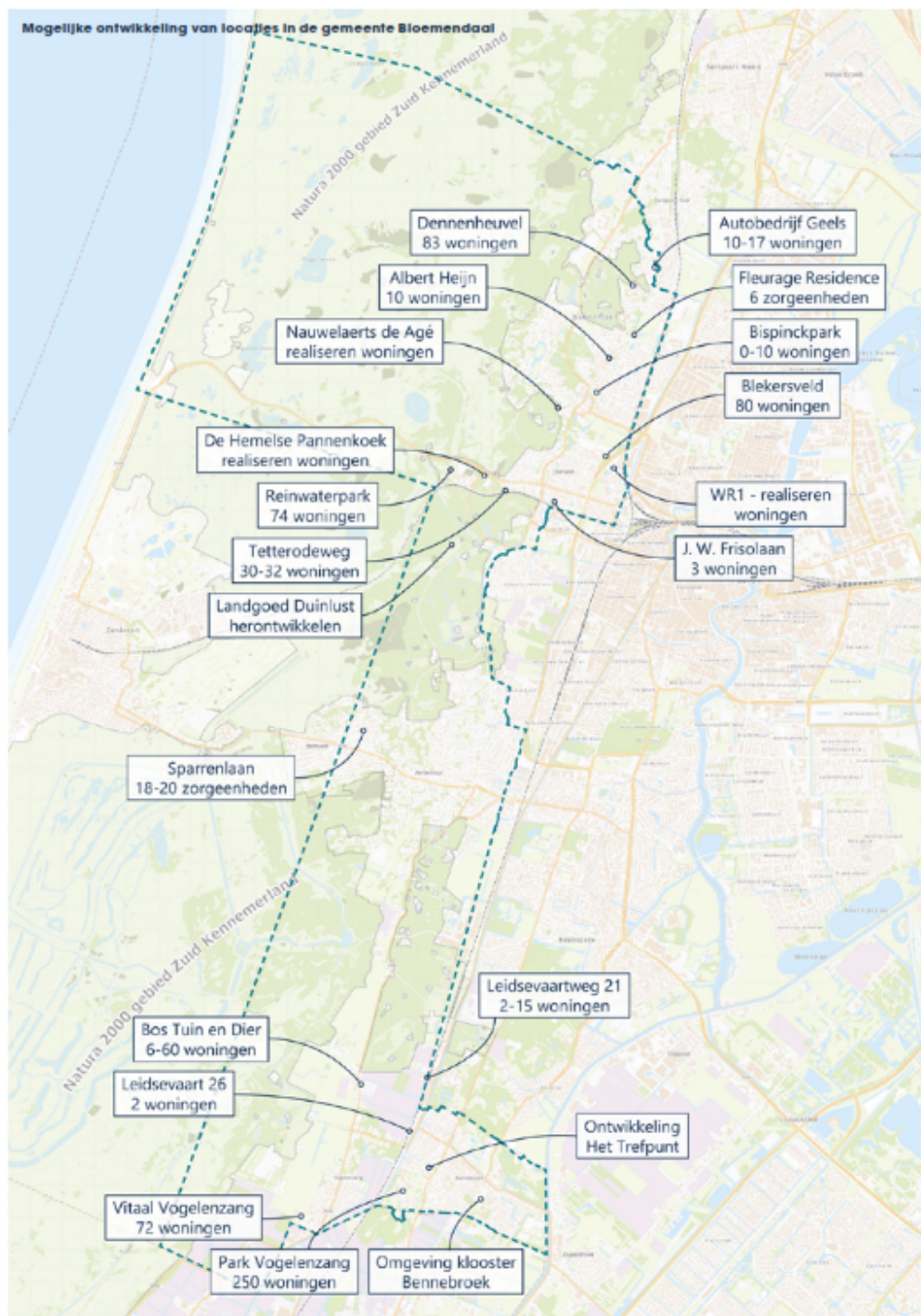
Project	Dorpskern	Aantal woningen	Aandeel sociale huur
Park Vogelenzang	Bennebroek	250	83 (33%)
Dennenheuvel	Bloemendaal	83	27 (33%)
Totaal		333	110 (33%)

Figuur 7B Zachte planning Bloemendaal

Project	Dorpskern	Aantal woningen	Aandeel sociale huur
Blekersveld	Overveen	80	Ten minste 33%
Albert Heijn	Bloemendaal	10-14	Nader te bepalen*
Vitaal Vogelenzang	Vogelenzang	72	0
Autobedrijf Geels	Bloemendaal en Santpoort-Zuid	10-17	Nader te bepalen*
Westelijke Randweg	Overveen	25-60	Ten minste 33%
Bos, Tuinen Dier	Vogelenzang	20-60	Ten minste 33%
Tetterodeweg	Overveen	30	Ten minste 33%
Diverse (herontwikkeling) locaties corporaties	Verschillendedorpskernen	150**	Ten minste 33%
Bispinckpark	Bloemendaal	0-10	Ten minste 33%
Diverse locaties gemeente-grond	Verschillendedorpskernen		Ten minste 33%
Sint Antoniuskerk	Aerdenhout		Ten minste 33%
Het Trefpunt	Bennebroek		Ten minste 33%
Totaal zachte planning		401- 483	Ten minste 109

* Initiatiefnemer kan sociale woningen afkopen. Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019.

** Dit aantal woningen is gebaseerd op het aantal woningen die de corporaties hebben laten opnemen in de Woondeal MRA.



INHOUD

31

7.5 ROL WONINGBOUWCORPORATIES

Binnen de nieuwbouwwontwikkelingen zien wij een belangrijke rol weggelegd voor de woningbouwcorporaties. Op basis van dit woonprogramma willen we met de woningbouwcorporaties en huurdersverenigingen meerjarenprestatieafspraken maken over de volgende onderwerpen:

1. Het aantal sociale huurwoningen in de woningvoorraad willen wij verhogen. Hiervoor is het van belang dat een aantal van de lopende projecten gerealiseerd wordt binnen de looptijd van de woonvisie.
2. Door sloop en nieuwbouw van bestaande locaties moet er verdichting van de bestaande sociale huurwoningen plaats vinden.
3. Gelijmatige spreiding van statushouders over de gemeente.
4. Intensievere samenwerking bij nieuwbouwprojecten.
Wij willen de corporaties graag de mogelijkheid bieden in een vroeg stadium mee te praten over ontwikkelingen in onze gemeente, al dan niet met projectontwikkelaar. De spelregels woningbouw (zie hoofdstuk 9) bieden corporaties een sterkere positie.
5. Versnellen bestaande verduurzamingsopgave van de corporatie woningen. Met behulp van de subsidie en op basis van de transitievisiewarmte de corporaties ondersteunen de bestaande voorraad sneller te verduurzamen dan afgesproken in de nationale prestatieafspraken.
6. Verhogen instroom statushouders naar 30% over de komende 4 jaar, tegen de achtergrond dat ten minste 33% sociale huurwoningen in de totale nieuwbouwprogrammering het uitgangspunt is binnen de gemeente.
7. Meer geschikte woningen voor senioren ontwikkelen door levensloopbestendige woningen toe te voegen.
8. De verkoop van bestaande sociale huurwoningen beperken tot een minimum, de bestaande voorraad moet tenminste stabiel blijven.
9. Woonlasten beperken van de laagste inkomensgroepen.
10. Aansluiten bij de regeling Ouder worden en prettig wonen.

HOOFDSTUK 8. PLAN VAN UITVOERING

BELEIDSINSTRUMENTARIUM

Om de ambities en opgaven uit de woonvisie uit te voeren, zet de gemeente verschillende beleidsinstrumenten in om passend wonen in Bloemendaal mogelijk te maken. Hieronder leest u de instrumenten die de gemeente nu al inzet én de instrumenten die gemeente in de komende jaren wil aanpassen en ontwikkelen. Hierbij besteden we aandacht aan de mogelijkheden en de beperkingen van de instrumenten.

8.1 BESTAANDE BELEIDSINSTRUMENTEN

Met de bestaande beleidsinstrumenten oefent de gemeente Bloemendaal nu en in de toekomst invloed uit op volkshuisvestelijke vraagstukken.

Huisvestingsverordening (inwerking sinds 1 juni 2022)

In een Huisvestingsverordening mogen regels opgenomen worden met betrekking tot de woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad.

In de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Bloemendaal 2022 (2) is geregeld hoe sociale huurwoningen toegewezen worden en wie met voorrang in aanmerking komen voor sociale huurwoningen.

Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal (2019)

In deze verordening staat door welke partijen sociale woningbouw gerealiseerd moet worden en dat er (minimaal) 33% sociale woningbouw gebouwd wordt in projecten vanaf 15 woningen. Wanneer daar niet aan voldaan kan worden, moet de ontwikkelaar ter compensatie een bedrag storten in het verveningsfonds sociale woningbouw. Dit fonds kan voor realisatie sociale woningbouw aangewend worden.

Starterslening (sinds 2009)

Starters uit Bloemendaal of de regio Zuid-Kennemerland en IJmond kunnen bij het kopen van een huis in Bloemendaal een starterslening aanvragen. Dit wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Vanwege de gemiddeld hoge huizenprijzen wordt hier weinig gebruik van gemaakt.

Met het toevoegen van betaalbare koop neemt de kracht van de regeling toe.

Uitstroomregeling Pact (2021)

Via het Pact voor Uitstroom werken gemeenten, corporaties, zorg- en welzijnspartijen in de regio samen om mensen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang passende huisvesting te bieden. De toewijzing van passende woningen aan deze groep is geborgd in de Huisvestingsverordening.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Via het bestemmingsplan sturen we onder andere op de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de gemeente. Voor het afwijken van het bestemmingsplan is de omgevingsvergunning een belangrijk instrument.

Hiermee kan voor gewenste ontwikkelingen flexibiliteit in het planologisch regime worden aangebracht.

Anterieure overeenkomsten

De gemeente oefent invloed uit op het bouwprogramma van marktpartijen indien aanpassing van het bestemmingsplan vereist is. Marktpartij en gemeente maken afspraken om tot overeenstemming te komen over het woningbouwprogramma en de daar behorende ruimtelijke uitgangspunten.

De afspraken leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Mocht de marktpartij er niet uitkomen met de corporatie en zelf de woningen gaan exploiteren dan worden extra afspraken gemaakt over de exploitatieduur, de toewijzing en verhuurdersgedrag. De doelgroepenverordening kan hierin sturend zijn.

Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden

Wanneer locaties nog niet kunnen worden ontwikkeld, kunnen ze soms wel voor een bepaalde periode (bijv. 10 jaar) worden ingezet voor tijdelijke woonvormen. Dit gaat per definitie om betaalbare huisvesting in de huursector en leent zich voor specifieke doelgroepen zoals jongeren en statushouders. Het ministerie van BZK stimuleert de bouw van tijdelijke en flexibele woonvormen, onder meer met een langere vrijstelling van het bestemmingsplan en met subsidie mogelijkheden.

Opkoopbescherming (2022)

Om woningzoekenden meer kans te geven op een betaalbare koopwoning kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2022 op basis van de Huisvestingswet een opkoopbescherming invoeren. Dit kan in gebieden of buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. In de gemeente is de opkoopbescherming van toepassing op alle woningen met een WOZ-waarde tot €600.000.

Gekochte woningen kunnen alleen in uitzonderingsgevallen verhuurd worden. De opkoopbescherming is opgenomen in de huisvestingsverordening.

8.2 BELEIDSINSTRUMENTEN IN ONTWIKKELING

De gemeente heeft het voornemen om het beleidsinstrumentarium uit te breiden. De financiële uitwerking van elk individueel plan volgt in het bijbehorende raadsvoorstel.

Meerjarenprestatieafspraken (2023)

De gemeente werkt aan de totstandkoming van de meerjarenprestatieafspraken. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied.

Deze afspraken leggen zij voor het komende jaren vast in zogenoemde prestatieafspraken.

De doelgroepenverordening en opname exploitatieduur (2023)

Indien aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, kan de gemeente op basis van de Wet ruimtelijke ordening percentages van woningbouwcategorieën opnemen/afdwingen. Op termijn wordt de Wet ruimtelijke ordening vervangen door de Omgevingswet.

Om één of meer categorieën woningen op te kunnen nemen in een bestemmingsplan is er een gemeentelijke doelgroepenverordening en een huisvestingsverordening nodig. Daarin moet tenminste de exploitatieduur en de omschrijving van de doelgroep vastgelegd worden voor de betreffende categorie(ën). De gemeente heeft de mogelijkheid om bij nieuwbouwontwikkelingen per deelgebied een percentage van bepaalde categorieën woningen te eisen. In de doelgroepenverordening worden de doelgroepen (uitgedrukt in bruto inkomen), instandhoudingstermijn en de maximale koop- of huurprijs per woningbouwcategorie vastgelegd. Met deze verordening kan de gemeente expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën voor sociale- en midden huur.

Met de doelgroepenverordening leggen we ook een langere exploitatieduur voor nieuwbouw van betaalbare woningen vast. Voor het behouden van nieuw te bouwen betaalbare huurwoningen is het vastleggen van de exploitatieduur essentieel. Ook voor sociale koop kan een minimale instandhouding worden vastgelegd in de doelgroepenverordening. Als gemeente streven we naar een instandhoudingstermijn van 10 jaar.

Als er een juridische basis is om die termijn te verlengen willen we daar gebruik van maken.

Doorverkoop

Onderzoek is nodig om de doorverkoop van (nieuwbouw) woningen in het betaalbare segment in te perken. Hetzij via een zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding of ander instrumentarium zoals een kettingbeding om de betaalbare woningvoorraad voor een zo lang mogelijke periode betaalbaar te houden. Het nieuwe instrumentarium zal niet tegenstrijdig zijn aan de al bestaande opkoopbescherming.

Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019

Niet alle uitgangspunten die voortkomen uit deze woonvisie kunnen met een doelgroepenverordening worden gestuurd. Daarom wil de gemeente ook een uitbreiding van de verordening sociale woningbouw. Hierin nemen we regels op over de gemiddelde- en minimale oppervlakte van sociale- en middeldure woningen.

Daarnaast is de ambitie om het vereveningsfonds uit te breiden. Een initiatiefnemer kan aanspraak maken op het vereveningsfonds wanneer zij meer dan 33% sociale woningbouw, of meer dan 40% in het middensegment willen realiseren. De aanspraak kan uitgebreid worden voor initiatiefnemers die in deze categorieën extra aanpasbare woningen wil bouwen en/of meer investeren in klimaat adaptieve woningen. Bij de uitbreiding van het fonds worden de criteria en de juridische regels uitgewerkt om te voorkomen dat het als staatssteun wordt aangemerkt. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de middelen die beschikbaar komen geoormerkt zijn. Zo'n aanpassing van het vereveningsfonds is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Sturing in woningbouwprogramma op gemeentelijke locaties

Het hebben van grondposities maakt gemeentelijke sturing op de bouw van betaalbare woningen makkelijker. Wij kunnen het programma bepalen, voorwaarden stellen en eventueel de grondprijzen voor sociale huur, middeldure huur en/of sociale koop verlagen.

Regeling Ouder Worden & Prettig Wonen

Samen met de woningcorporaties Brederode Wonen en Pré Wonen sluit de gemeente in 2023 aan bij de gezamenlijke 65+-verhuisregeling 'Ouder worden & prettig wonen'. Deze regeling biedt voordelen voor huurders van 65 jaar of ouder om langer en comfortabeler zelfstandig te wonen in de aangesloten gemeenten in de regio. Ook kent Bloemendaal een Wmo-loket waar ouderen ondersteunende middelen aan kunnen vragen om langer zelfstandig te blijven wonen.

Huisvestingsverordening Bloemendaal 2022 (2)

Momenteel wordt er landelijk gewerkt aan een wijziging van de Huisvestingswet 2014. Het kabinet streeft naar ingang van de wet op 1 juli 2023.

Als gevolg van de wijzigingsvoorstellen liggen er nieuwe beleidskeuzes voor. Dit leidt ongetwijfeld tot herziening van de huisvestingsverordeningen.

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond streven naar een regionaal afgestemde en zo veel mogelijk gelijklopende huisvestingsverordening.

De verwachting is dat er een verruiming komt voor lokale voorrangregels. Er dient een (gedegen) onderbouwing aan te tonen of hier binnen een gemeente noodzaak is voor de verruiming van de lokale voorrangregels. Dit zal te zijner tijd onderzocht worden of dit in Bloemendaal het geval is.

Anterieure overeenkomsten

De standaard anterieure overeenkomst zal worden bijgewerkt zodat deze voldoet aan het woningbouwprogramma en de duurzaamheidseisen.

Leegstandsverordening

In de huidige woonciris is leegstaand vastgoed onwenselijk. De leegstandsverordening kan helpen om leegstand te beperken. Zo wordt de bestaande woningvoorraad beter benut. De vlakken waarop de leegstandsverordening botst met de opkoop- bescherming wordt zorgvuldig bestudeerd. Met als doel duidelijk richtlijnen mee te geven aan woning- eigenaren. Daarnaast moet goed gekeken worden hoe handhaving van een dergelijke verordening passend is binnen de huidige ambtelijke capaciteit.

fig. 8: plan van uitvoering

Maatregelen	Doorlopend	2023	2024	2025	2026
Bestaande beleidsinstrumenten					
Huisvestingsverordening	■				
Verordening sociale woningbouw	■				
Starterslening	■				
Regeling Pactvoor Uitstroom	■				
Bestemmingsplan en omgevingsvergunning	■				
Anterieureovereenkomsten	■				
Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden	■				

Nieuwe beleidsinstrumenten: Passenduitbreiding					
Extra sturing in woningbouwprogrammering		■			
Meerjarenprestatieafspraken		■			
Uitbreiden vereveningsfonds sociale woningbouw		■			
Aansluiten regeling Ouder worden & prettig wonen		■			
Huisvestingsverordening aanpassen n.a.v. wijziging Woningwet			■		
Anterieure overeenkomsten aanpassen	■				
Bouwen voor de doorstroming		■			
Sturen op behoud van passend wonen					
Doelgroepenverordening		■			
Leegstandverordening			■		
Doorverkoop betaalbare woningen beperken			■		
Tegengaan woningonttrekking				■	
Particuliere sociale huurders aan laten sluiten op woonruimteverdeelsysteem			■		
Tegengaan oneigenlijk gebruik	■				

HOOFDSTUK 9. SPELREGELS WONINGBOUW GEMEENTE BLOEMENDAAL

De spelregels voor het programmeren van woningbouw geven uitvoering aan het nieuwe uitgangspunt; minstens 33% sociale huur, 40% middelduur (koop en huur) en maximaal 27% overige woningen.

Het (ruimtelijk) mêleren van woningtypen en segmenten is bevorderlijk voor de leefbaarheid. De ontwikkelaar moet zich inzetten om het mêleren van woningtypen te realiseren binnen een project.

SPELREGEL 1

Alle nieuwbouw- en transformatieprojecten moeten voldoen aan de differentiatie binnen de bandbreedtes zoals aangegeven in de differentiatietabel, zie figuur 9.

Tenzij een onafhankelijke accountant bevestigt dat de businesscase niet haalbaar is. Deze verificatie is op kosten van de ontwikkelaar.

SPELREGEL 2

- De spelregels woningbouw zijn van toepassing op het aantal woningen, dat op het moment van de aanvraag geldt, zoals benoemd als afkoopgrens in artikel 10 van de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2019.

SPELREGEL 3

Het uitgangspunt 33-40-27 is niet van toepassing bij:

- Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt, waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder vergaande juridische en/of financiële consequenties.
- Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties die ingezet worden voor sociale of middeldure woningbouw of waarbinnen het geldende bestemmingsplan gebouwd kan worden.
- Grondposities van corporaties die ingezet worden voor sociale en middeldure woningbouw.

Jaarlijks wordt het prijsniveau per segment aangepast met het inflatiepercentage en/of de aangepaste huur-/koopgrenzen volgens landelijke regelgeving. Tweejaarlijks wordt de tabel geëvalueerd en op basis van de ontwikkelingen al dan niet aangepast.

SPELREGEL 4

Een ontwikkelvisie voor projecten wordt vastgesteld door de gemeenteraad zodat de uitgangspunten voor het betreffende project vastliggen. Dit is van toepassing bij projecten met een grote ruimtelijke impact.

SPELREGEL 5

Binnen het ruimtelijk project is de menging van de woningtypen en segmenten nader te bepalen.

SPELREGEL 6

Sociale huurwoningen zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 763,47 (prijsspeil 2022). Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen. In nieuwbouwwontwikkelingen moet de minimale afmeting van een sociale huurwoning 40 m² GBO zijn en minimaal 1 slaapkamer hebben. In afstemming met gemeente en de woningbouwcorporatie kan voor jongeren gekeken worden naar afwijkende oppervlakte. De woningen worden aangeboden via Woonservice, tenzij de ontwikkelaar, corporatie en gemeente andere afspraken maken. Van de minimale oppervlakte kan worden afgeweken in onderlinge overeenstemming met de ontwikkelaar, de woningbouwcorporatie (specifiek een toegelaten instelling) en de gemeente. Tijdens de voorbereiding van de anterieure overeenkomst maken gemeente, ontwikkelaar en woningbouwcorporatie afspraken over de sociale woningbouw in een project.

SPELREGEL 7

1. De verhuurder van sociale huurwoningen is een toegelaten instelling zoals omschreven in de verordening sociale woningbouw en reeds actief in Bloemendaal.
2. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd en worden de woningen aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
3. Als een toegelaten instelling die reeds actief is in Bloemendaal de sociale huurwoningen niet kan exploiteren dient een toegelaten instelling die al actief is in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond de woningen te exploiteren.
4. Als een toegelaten instelling die al actief is in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond de woningen niet kan exploiteren. Dienen de sociale huur- woningen aangeboden te worden via het regionale woonruimteverdeelsysteem (Woonservice).
5. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 25 jaar van een sociale huurwoning.

SPELREGEL 8

Van de nieuwbouw ontwikkeling dient ten minste 15% levensloopbestendige woningen te zijn. Van dit percentage woningen dient tenminste 50% direct voor senioren geschikt te zijn om in te wonen.

SPELREGEL 9

Ontwikkelaars dienen zich te houden aan het gemeentelijk participatiebeleid.

Afwijken van de differentiatie

Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. De ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor Bloemendaal en haar inwoners. Een project levert meerwaarde als het bijvoorbeeld de leefbaarheid in één van de kernen ten goede komt of wanneer specifieke doelgroepen worden gehuisvest in een innovatief woonconcept.

Wanneer de ontwikkeling een oplossing biedt voor een ruimtelijk knelpunt of bijdraagt aan behoud en/of versterking van de aanwezige monumentale waarde/ kwaliteit van het gebied en/of gebouw kan dat ook van meerwaarde zijn. Zowel de (financiële) noodzaak om af te wijken, als de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van het project moet helder onderbouwd en beargumenteerd worden door de initiatiefnemer.

Voorwaarden en kwalitatieve uitgangspunten

Voorwaarden sociale huur:

- Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft. De minimale oppervlakte van een sociale woningen in een project moet 40 m² GBO zijn.
- De woningen hebben een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. In 2022 is deze grens €763,47 rekening houdend met servicekosten. Daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs van woningen tot onderstaande grenzen (prijsspeil 2022):
- Kwaliteitskortingsgrens (jongeren): € 442,46 1ste
- aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden): € 633,25 2de aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouden): € 678,66
- De maximale huurverhoging van de woningen is gebonden aan de voorwaarden en regelgeving die de landelijke overheid vaststelt. Een project dient
- een gelijke verdeling van de verschillende sociale huurtoeslaggrenzen moeten te verwezenlijken.

fig. 9 Differentiatietabel (prijsspeil 2022) Voorstel nieuwe prijsklassen huur- en koop

Woningbouwcategorie	Nieuwe prijsklassen bij vaststelling (prijsspeil 2022)	Opmerking

Sociale huur <kwaliteitskortingsgrens	< € 442,46	
Sociale huur <1e huurtoeslaggrens	< € 633,25	
Sociale huur <2e huurtoeslaggrens	< € 678,66	
Sociale huur <liberalisatiegrens	< € 763,47	
Middenhuur (betaalbaar)	€763,47-€ 1000	Isconform middensegmentWoon-deal MRA.
'Sociale koop (cfBro)'	€ 355.000	Deze categorie vervalt als gevolg van wijziging Omgevingswet. In nieuwe Omgevingswet hebben gemeentennamelijk de mogelijkheid om woningen tot € 355.000 euro op te nemen in een omgevingsplan. In het besluit Ruimtelijke ordening (Bro) was dit beperkt tot € 200.000.
Betaalbare koop (sociale segment en middeldure segment)	€ 355.000	

NB. De genoemde huur- en koopprijzen worden via een reguliere proces via een jaarlijks collegebesluit indexering huur- en koopprijzen geactualiseerd per 1 januari. De in het voorstel genoemde prijzen zijn nog prijspeil 2022, omdat de prijzen voor 2023 nog niet kunnen worden bepaald.

- De verhuurder is bereid zich te houden aan de afspraken die zijn gemaakt in het Convenant Uitstroomregeling pact.

Voorwaarden middeldure huur:

Een middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1000 (kale aanvangshuur).

- De huurprijs van de woningen in het middeldure huursegment mag niet hoger zijn dan € 1000 (prijspeil 1 januari 2022). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60 m² GBO en de woningen zijn niet kleiner zijn dan 40 m² GBO. Een middeldure huurwoning wordt voor de termijn van minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd.
- Een middeldure huurwoning heeft een maximale huurverhoging gelijk aan Rijksoverheidsbeleid.
- De kwaliteit van de woningen sluit aan bij de locatie en doelgroep waar de woningen voor bedoeld zijn. Hierover kunnen op projectniveau afspraken worden gemaakt.
- Middeldure huur moet aansluiten bij doelgroepen met een middeninkomen. De definitie van het middeninkomen is conform de definitie uit de verordening sociale woningbouw (1,5 maal een DAEB inkomen).

Middeldure kooptot en met €355.000:

- De prijsgrens is een vrij op naam prijs (VON) voor een complete woning, inclusief keuken, berging etc.
- Koopwoningen zijn bedoeld voor eigen bewoning. We passen waar mogelijk een zelfbewoningsplicht toe door een kettingbeding. Na inwerkingtreding van
- de Doelgroepenverordening van Bloemendaal, kan het koopsegment tot de NHG-grens worden vastgelegd in bestemmings-/omgevingsplannen.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid gelden de uitgangspunten en het MRA convenant toekomstige woningbouw (zie hoofdstuk 6 uit deze Woonvisie). Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie, natuur-inclusief bouwen en circulariteit.

BIJLAGE 1

Definities	
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. Het is de grens tot waar men 75 procent huurtoeslag ontvangt. Er worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, een voor een- of tweepersoonshuishoudens en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De 1e aftoppingsgrens is € 633,25 (prijspeil 2022) en 2e aftoppingsgrens is € 678,66 (prijspeil 2022).
Ambulante zorg	Ambulante zorg betekent dat de zorgverstrekker zoals een arts, verpleegkundige of fysiotherapeut zich voor behandeling of begeleiding verplaatst naar de zorgbehoevende. De patiënt kan hierdoor in de eigen omgeving blijven wonen, in tegenstelling tot residentiële zorg waarbij de zorg- behoevende tijdens zijn behandeling in de (verpleeg)instelling verblijft.
Arbeidsmigranten	Iemand die zijn land, streek of stad verlaat, doorgaans op vrijwillige basis vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te vinden.
Asielzoeker	Persoon die een aanvraag om toelating als vluchteling heeft ingediend.
BENG-norm	'BENG' staat voor 'bijna-energieneutraal gebouw'. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna-energieneutraal zijn, een gevolg van de Europese richtlijn EPBD uit 2010 en het Nederlandse Energieakkoord uit 2013. De nieuwe BENG-normen waaraan nieuwbouw moet voldoen zijn recent vastgesteld.
Beschermd wonen	Woon- en verblijfsvormen waarbij de zorg permanent aanwezig of nabij is. Veelal gaat het om vormen van niet zelfstandig wonen in intramurale instellingen of kleinschalige vormen van groepswonen.
Betaalbaarheid	Wordt over het algemeen gemeten door de verhouding tussen wat een huishouden moet betalen aan huur en het verzamelinkomen.
Corporatie	Privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting oftewel het voorzien in woonruimte, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep).
DAEB en niet-DAEB activiteiten	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het ontwikkelen en verhuren van sociale huurwoningen, alsmede enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt deze taken diensten van algemeen economisch belang (daeb). Naast deze maatschappelijke activiteiten kunnen corporaties ook andere, veelal commerciële activiteiten verrichten, zoals het ontwikkelen en verhuren van huurwoningen in de vrije sector, alsmede het ontwikkelen van koopwoningen of commercieel vastgoed; in dat geval wordt gesproken van niet-daeb activiteiten. Een corporatie moet een duidelijke scheiding tussen de daeb en niet-daeb activiteiten maken.
DAEB inkomen	Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 808,06, prijsspeil 2023, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 (prijsspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 48.625 (prijsspeil 2023).
Doelgroepenverordening	Gemeentelijke regeling op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijk ordening waarin de doelgroepen worden omschreven die naar het oordeel van de gemeenteraad passen bij de woningbouwcategorieën zoals die in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd.
Domotica	Domotica is het toepassen van elektronica in huis om het leven in huis 'makkelijker' te maken. Ouderen of mensen met een beperking kunnen hierdoor langer zelfredzaam blijven. Het gaat om hulpmiddelen met sensoren en computertechnologie, soms gecombineerd met communicatie met hulpverleners die zich ook buitenshuis bevinden.
Doorstroming	Het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar.

Duurzaamheidslening	Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee woningeigenaren energiebesparende maatregelen in en aan hun woning kunnen financieren.
Duurzame opwekking	Duurzame energie opwekken met bijvoorbeeld de zon, de wind, warmte-koude opslag, of biogas.
Energietransitie	De overgang van een energiesysteem gebaseerd op fossiele energiebronnen (olie, aardgas, steenkolen) naar duurzame energiebronnen (zoals zon, wind en aardwarmte).
Extramuralisering	Het streven om buiten de muren van een (intramurale) instelling gelijkwaardige zorg te bieden, veelal in de eigen woning. De zorg wordt ambulant geleverd aan een zelfstandig wonende cliënt.
Geclusterde woningen	Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
Gereguleerde huur	Onder deze grens is sprake van de geliberaliseerde huur oftewel een sociale huur. Hierin mag de huur niet hoger zijn dan overeenkomt met de kwaliteit van de woning: het woningwaarderingssysteem (puntensysteem).
Huurtoeslag	Een inkomensafhankelijke toeslag, is een tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid voor huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen.
Huisvestingvergunning	Een schriftelijke beslissing van de gemeente dat iemand in een bepaalde woning mag gaan wonen.
Kwaliteitskortingsgrens	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou moeten brengen.
Levensloopbestendige woning	Woning die zo is gebouwd dat de bewoners – met relatief eenvoudige aanpassingen – er kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een beperking.
Liberalisatiegrens	De huurprijsgrens van € 763,47 (prijspeil 2022) waarboven woningen in de vrije sector vallen en niet langer door het woning waarderingssysteem gereguleerd worden. Ook de maximale huurprijs tot waaraan huurtoeslag mogelijk is.
Middeldure huur	Segment huurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen. Met middeninkomens worden hierbij inkomens van de EU-inkomensgrens voor sociale huur van € 40.024 (prijspeil 2022).
NHG-grens	Met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft men een vangnet als door omstandigheden, bijvoorbeeld scheiden of baanverlies, de hypotheek niet meer kan worden betaald. Of als een restschuld overblijft na de verkoop van het huis. De NHG is dus een garantie op hypotheekleningen voor koopwoningen met een koopprijs tot de gemiddelde huizenprijs. In 2022 is de NHG-grens € 355.000. Het verlenen van startersleningen en bouwen van sociale koopwoningen is in de gemeente Bloemendaal aan deze NHG-grens gekoppeld.
Nultredenwoning	Woning die zonder traptreden van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traptreden bereikbaar zijn.
Onzelfstandige woonruimte	Woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij keuken en/of sanitaire voorzieningen worden gedeeld met andere huurders van woonruimte.
Prestatieafspraken	De afspraken over de activiteiten en prestaties van de corporaties die volgens een jaarlijkse cyclus worden vastgesteld, dan wel bijgesteld in een overleg van gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging.
Regio Zuid-Kennemerland/IJmond	Samenwerkingsverband van de zeven gemeenten Haarlem, Heemstede, Bloemendaal, Zandvoort, Heemskerk, Beverwijk en Velsen.
Seniorenwoning	Is een woning die geschikt is voor ouderen. In de seniorenwoning is de woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken op dezelfde verdieping. Ook wel nultredenwoning. Eventueel is een woning met traplift kan ook geschikt als seniorenwoning.

Sociale huur	Wijze van verhuur van woonruimte, waarbij onder andere de maximale huurprijs en de toewijzing gereguleerd zijn. Het aanbieden van sociale huurwoningen is de hoofdactiviteit van corporaties. De maximale (kale) huur van een sociale huurwoning wordt bepaald door de liberalisatiegrens (€ 763,47). Andere classificaties van huurprijsgrenzen binnen de sociale huur zijn de kwaliteitgrens (€ 442,46), de lage aftoppingsgrens (€ 633,25) en de hoge aftoppingsgrens (€ 678,66 (prijsspeil 2022)).
Spoedzoeker	Woningzoekende die met acute of relatieve spoed op zoek is naar woonruimte, maar niet in aanmerking komt voor woonurgentie. Door de strenge voorwaarden van de urgentieregeling komt immers lang niet iedereen in aanmerking voor woonurgentie.
Statushouders	Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus heeft gekregen.
Starter	Huishouden dat voor de eerste keer een zelfstandige woning betreft en dus geen zelfstandige woning na verhuizing achterlaat.
Starterslening	Lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) waarmee huishoudens die voor het eerst een woning kopen (koopstarters) een deel van de beoogde woning kunnen financieren bovenop de lening door een reguliere hypotheekverstrekker.
Woningbouwprogrammering	Het bepalen en vastleggen van de gewenste aantallen en kenmerken van woningen op de (bekende) toekomstige woningbouwlocaties.

Literatuur

ABF research (2022) Woningmarktverkenning Bloemendaal 2022-2030.
Kwantitatieve en kwalitatieve woningmarktverkenning

CBS (2023) Kerncijfers wijken en buurten.

Commissie Dannenberg, VNG (2015). 'Van beschermd wonen naar een beschermd thuis'.

Gemeente Bloemendaal (2013) Structuurvisie Kroon op de Regio.

Gemeente Bloemendaal (2019) Woonvisie Bloemendaal 2018-2022.

Gemeente Bloemendaal (2021), Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 'Samen bouwen aan een toekomstbestendige regio'

Gemeente Bloemendaal (2022) Sterk, Sociaal, Vooruit. Coalitieakkoord

Hochstenbach, C. (2022) Uitgewoond: Waarom het Hoog Tijd Is voor een Nieuwe Woonpolitiek.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019).
Kamerbrief Onderzoek prijseffect op woningen door aankopen door particuliere beleggers

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2019). Kamerbrief Stimuleringsaanpak Flexwonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2021).
Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2021

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018).
Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid

Provincie Noord-Holland (2020), 'Woonagenda 2020-2025'.

Rijksoverheid.nl (2019). Woningwet: hoofdlijnen. Geraadpleegd op 3-12-2022 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/woningwet-hoofdlijnen>

Metropoolregio Amsterdam (2023) MRA Woondeal.

Smits, N. (2021) Barriers and facilitators of ageing in place for older individuals living in public rental housing: a case study in the municipality of Bloemendaal, the Netherlands

OIS Amsterdam (2021) *Woonwensenonderzoek 'Wonen in de MRA' (WiMRA)*.

Woonservice (2021) Woonruimteverdelings Monitor.

Waarstaatjegemeente.nl (2023) geraadpleegd op 28-12-2022.