

Woonvisie 2023 – 2027 gemeente Heemstede

Samen werken aan wonen

Samenvatting

Wonen in Heemstede is bijzonder en bijzonder gewild. Gelegen tussen duinen en grote steden, in een groene omgeving met landgoederen en een luchthaven binnen handbereik, is het hier aangenaam wonen. Dat willen we behouden voor zowel onze huidige bewoners als voor toekomstige generaties. Hiervoor is het nodig dat we zorgen voor meer woningen. Deze woningen staan in inclusieve wijken waar indien gewenst ook zorg binnen handbereik is. De komende jaren zetten we ons in op een woningvoorraad die een minimale impact heeft op de leefomgeving. De nieuwbouw is circulair en natuurinclusief en we faciliteren de transformatie van de bestaande woningvoorraad naar energiezuing.

Ambities voor het wonen

- Een grote verscheidenheid creëren van aantrekkelijke woonmilieus met meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen.
- Zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstelling waarbij doorstromen gemakkelijker wordt.
- We streven naar energiepositief bouwen, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw. Onze woonwijken zijn klaar voor de toekomst. Ze voldoen aan de eisen en wensen van huidige en toekomstige bewoners, bieden meer comfort en zijn verplicht energiezuinig en klimaatbestendig waardoor woonlasten betaalbaar blijven.

De gemeente is zich daarbij van bewust dat noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte (laadpalen, energie-infrastructuur) op weerstand kunnen stuiten en wil hier ook in overleg met de omgeving ruimte aan geven. Deze ambitie wordt verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie en daarna juridisch in het omgevingsplan.

- Aansluiten bij de ambities uit het convenant 'Toekomstbestendig woningbouw MRA' (circulair bouwen, natuurinclusief bouwen en duurzame mobiliteit) en deze verder verankeren.
- Werken aan voldoende woonoplossingen voor specifieke doelgroepen. Mensen kunnen zelfstandig wonen en zijn onderdeel van onze gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.
- Nieuwbouw is een kans om alle andere ambities te verwezenlijken: van nieuwe woonconcepten tot kleinschalige woonvoorzieningen.

Op verschillende manieren werken we aan onze ambities en aan het realiseren van de woonopgaven. Dit doen we door in de totale belangenafweging, de woonambities prioriteit te geven. We zetten in op doorstroming door kleinere woningen dan in het verleden te bouwen en doelgroepen te mixen. Daar waar mogelijk bieden we maatwerk voor doelgroepen Beschermd Wonen. Met name zetten wij in op kleinschalige woonvormen. In de uitvoering zal het zwaartepunt komen te liggen op de doelgroepenverordening, de prestatieafspraken en het verzilveren van kansen op projecten die zich voordoen. Nieuwe bouw- en verbouwinitiatieven beoordelen we aan de hand van nieuwe afwegingskaders en door in te zetten op nieuwe en bestaande beleidsinstrumenten. Ook stellen we nieuwe prijsklassen voor huur- en koopwoningen vast. In onderstaand overzicht vatten we de ambities en instrumenten aan de hand van vier opgaven kort samen.



Passend wonen voor iedereen

- Realiseren van divers en passend woningaanbod van 355 woningen in de periode 2023 tot en met 2030.
- Sturen op kwaliteit en betaalbaarheid door te focussen op het bouwen van kleine wooneenheden (bijvoorbeeld in het Havenkwartier).

- Verbeteren van de doorstroming op de (sociale) woningmarkt.
- Zorgen voor een flexibele schil in de woningvoorraad door onder andere het toevoegen van tijdelijke woningen (bijvoorbeeld op de Kerklaan).
- Mogelijk maken van kleinschalige wooninitiatieven in het buitengebied Manpadslaan, gekoppeld aan de opgaven rond natuurontwikkeling en de energietransitie.

Zorgen voor elkaar

- Stimuleren van nieuwe wooncollectieven tussen thuis en verpleeghuis.
- Huisvesten van specifieke doelgroepen (onder anderen 75+ huishoudens, mensen die met spoed een woning nodig hebben).
- Woonplekken vinden voor kwetsbare doelgroepen.
- Stimuleren van nieuwbouw van toegankelijke woningen en bevorderen van de toegankelijkheid van bestaande woningen.
- Bij nieuwe woonvormen denken aan circulair en verplaatsbaar en/of modulair, zodat ingespeeld wordt op demografische veranderingen.
- Onderzoeken en realiseren van een respijthuis in Heemstede waarin de zorgbehoevende zich werkelijk thuis kan voelen.

Leefbare en inclusieve woonwijken

- Zorgen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen met oog voor de wijk waarin ze terecht komen.
- Stimuleren van nieuwe woonconcepten met oog voor ontmoeting.
- Stimuleren van community.
- Sociale onveiligheid voorkomen en waar nodig aanpakken.
- Aanpakken van woonoverlast, samen met de wijkpartners en corporaties.
- Stimuleren van bewonersinitiatieven die bijdragen aan leefbaarheid en veiligheid.
- Minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw.
- Minimaal 36% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000) bij nieuwbouw.

Duurzaam en toekomstbestendig wonen

- Vormgeven van de energietransitie in wijken en het in hoog tempo verduurzamen (isoleren) van de bestaande woningvoorraad, ook in relatie tot de Transitievisie Warmte.
- Creëren van bewustwording bij - en het organiseren van financiële prikkels voor - eigenaar-bewoners en huurders om te verduurzamen.
- Stimuleren van energiebesparend, natuurinclusief en klimaatadaptief (ver)bouwen met oog op wooncomfort en gezondheid.
- Kansen benutten door transformatie van bedrijfslocaties.
- Verduurzamen van de woningvoorraad door te streven naar energiepositief bouwen, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw.

Eveline Stam:

"We gaan een nieuw tijdperk in met regie op meer verscheidenheid in en duurzaamheid van woningen."

Voorwoord

Wethouder Wonen

Samen met inwoners en partijen hebben we het afgelopen jaar toegewerkt naar deze nieuwe woonvisie. Er is grote betrokkenheid bij iedereen die heeft bijgedragen. Ook voor de volgende generaties willen we dat Heemstede mooi en leefbaar blijft. De situatie met de vluchtelingen uit Oekraïne, de overvolle AZC's en het tekort van woningen op de woningmarkt maakte de urgentie om passende woningen te realiseren nóg groter en de wil om de situatie op te lossen nog meer invoelbaar.

"We hebben een duidelijke ambitie als gemeente Heemstede; we willen nu en in de toekomst zorgen voor passende woningen, waar mensen van alle leeftijden kunnen wonen. De druk op de woningmarkt wordt niet minder. De betaalbaarheid én beschikbaarheid van woningen zal een grote inspanning vragen. We moeten daarom een andere koers inzetten en zelfs veranderen. De leefomgeving, die willen we groen en fijn houden.

Met name de doorstroming en de nieuwe bouwplannen vragen om een ander perspectief. Zoals we samen gewerkt hebben aan de totstandkoming van deze woonvisie, zo moeten we ook gezamenlijk de schouders zetten onder het realiseren van een woningvoorraad waaraan behoefte is."

Eveline Stam

Wethouder Wonen

Hoofdstuk 1 Wonen in Heemstede: naar een duurzaam evenwicht

Wonen in Heemstede is bijzonder en bijzonder gewild. Gelegen tussen duinen en grote steden, in een groene omgeving met landgoederen en een luchthaven binnen handbereik, is het hier aangenaam wonen. Dat willen we behouden. Om ook in de toekomst goed te kunnen blijven wonen in Heemstede wordt de komende vier jaar ingezet op voldoende woningen die passen bij de inwoners van de gemeente Heemstede.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen sluit niet altijd aan bij de woonwensen van inwoners. De demografie verandert door vergrijzing en de toename van kleinere huishoudens. Maar de woningvoorraad verandert nog niet altijd mee. Op wijkniveau zien we dat woonvraagstukken raken aan andere maatschappelijke opgaven rond een inclusieve, gezonde en duurzame leefomgeving. Al deze ontwikkelingen vragen om een stevige woonvisie met maatregelen die zorgen dat de ambities worden waargemaakt.



1.1 Het DNA van Heemstede

Het karakter van Heemstede kenmerkt zich door een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving, met een opvallend groene uitstraling en een veilige, goed onderhouden buitenruimte. Deze kernkwaliteiten van de leefomgeving van Heemstede zijn verbeeld op de waar-denkaart uit de omgevingsvisie op pagina 8. Inwoners koesteren het groene, gemoedelijke en monumentale karakter en vinden dat dit vooral behouden moet blijven. De aard en omvang van Heemstede kent een menselijk maat. Er zijn goede winkel-, sport- en culturele voorzieningen en er is een goede mix van kwalitatief hoogwaardige maatschappelijke functies. De sociale structuur is vitaal, onder meer door een bloeiend verenigingsleven.

De kernkwaliteiten van Heemstede zijn:

- Een gemoedelijk, harmonieus en levendig dorp met stadse fratsen (allure);
- Veel (historisch) groen en waardevolle openbare buitenruimte en gebouwen;
- Ruim opgezette woningen in het hogere segment en een veilige woonomgeving voor iedereen met aandacht voor duurzaamheid;
- Kwalitatief goede en ruim aanwezige voorzieningen;
- Uitstekend bereikbaar, maar wel veel doorgaand verkeer.

1.2 Proces totstandkoming

Deze woonvisie is tot stand gekomen met de inzet en inbreng van verschillende interne en externe betrokkenen. De drie woningcorporaties werkzaam in Heemstede en hun huurdersvertegenwoordiging zijn nauw betrokken geweest. Ook is met enkele ontwikkelaars die een woningbouwprogramma in Heemstede hebben gerealiseerd en de WMO klankbordgroep gesproken. Er is een werksessie gehouden met een vertegenwoordiging van de corporaties en buurtbemiddeling waarin het thema leefbaarheid, openbare orde en veiligheid en participatie aan de orde is geweest. 1.243 inwoners namen deel aan een digitale enquête. Daarnaast is op 4 oktober 2022 tijdens een drukbezochte avond in twee sessies gesproken over de thema's bouwen, doorstroming, doelgroepen en leefbaarheid. De groepen verkenden aan de hand van vragen en een casus de opgaven en dilemma's rondom wonen en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Verder heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de

huidige en toekomstige woningmarkt en de bijbehorende kwalitatieve en kwantitatieve behoeften (Woningmarktverkenning Heemstede 2022 – 2030). Al deze input is doorvertaald naar ambities in deze woonvisie. Daarmee is een basis gelegd om samen met alle partners passend wonen mogelijk te maken.

1.3 Ambities

- Een grote verscheidenheid creëren van aantrekkelijke woonmilieus met meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen.
- Zorgen voor een flexibele woningvoorraad die aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstelling, waarbij doorstromen gemakkelijker wordt.
- Onze woonwijken zijn beter voorbereid op de toekomst. Ze voldoen aan de eisen en wensen van huidige en toekomstige bewoners. Ze bieden meer comfort, zijn energiezuinig en klimaatbestendig waardoor de woonlasten betaalbaar blijven.
- Denk hierbij aan goede isolatie, ventilatie en een beter binnenklimaat.
- We werken aan voldoende woonoplossingen voor specifieke doelgroepen. Mensen kunnen daardoor zelfstandig wonen en zijn onderdeel van onze gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.
- We creëren vernieuwde spelregels voor behoud van onze authentieke en karakteristieke objecten en structuren. Inzetten op passend wonen en aan de groeiende woonvraag voldoen, is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van behoud van het DNA van Heemstede.

Vier opgaven

We zetten de ambities uiteen volgens de vier opgaven:



Passend wonen voor iedereen



Zorgen voor elkaar



Leefbare en inclusieve woonwijken



Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Hoofdstuk 2 Passend wonen voor iedereen

Onze ambitie is...

...zoveel mogelijk de verscheidenheid van aantrekkelijke woonmilieus vergroten. Daarmee bedoelen we dat aan de huidige woningvoorraad meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen worden toegevoegd. Een voorraad die beter past bij de woonwens, het inkomen, de levensfase en huishoudenssamenstelling van inwoners. Daarbij hebben we extra aandacht voor het steeds groter wordende aandeel kleine huishoudens.

Klankbordgroep WMO Heemstede:

"Er is een grotere variatie aan woonvormen nodig, verspreid over gemeenten en woonwijken."

2.1 Wat we zien

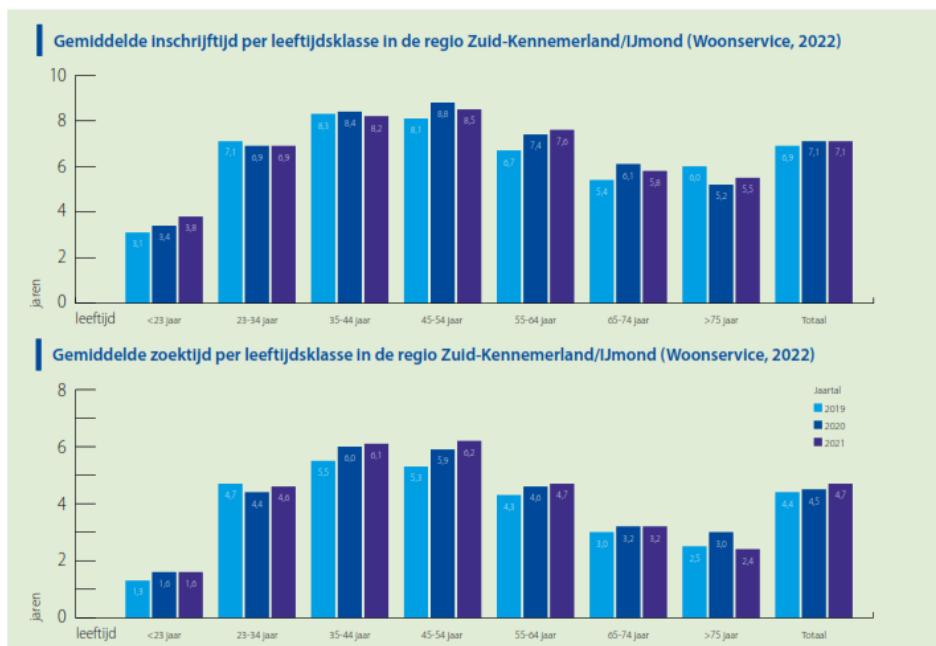
We verwachten een sterke stijging van het aantal huishoudens vanaf 75 jaar. Daarbij neemt met name het aantal oudere alleenstaanden sterk toe. Het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens stijgt. Daarnaast zien we steeds meer verschillende huishoudens. Denk aan 1-ouder gezinnen en senioren, maar ook statushouders en arbeidsmigranten die in onze gemeente wonen. Verder zien we vaker mensen die door onvoorziene omstandigheden snel een andere woning nodig hebben (spoedzoekers). De woonwens van al deze huishoudens is zeer divers en komt niet altijd meer overeen met het bestaande woningaanbod. We zien vraag naar meer flexibele woonvormen en meer woningen voor ouderen en kleine huishoudens.

In Heemstede neemt volgens de woningmarktprognose vooral het aantal gezinnen met kind(eren) toe. Het eenzijdige woningaanbod in Heemstede, met een sterk accent op dure koopwoningen, beïnvloedt de huishoudensontwikkelingen. Hierdoor zijn veel woningen alleen bereikbaar voor huishoudens met een hoog inkomen, vooral stellen (tweeverdieners) met kind(eren). Het beschikbare aanbod speelt dus een belangrijke rol in de samenstelling van de huishoudens.

Het gebrek aan voldoende en passende woningen zorgt voor minder doorstroming op de woningmarkt. We zien bijvoorbeeld dat ouderen blijven wonen in grote eengezinswoningen doordat zij geen passend en betaalbaar aanbod vinden om naar door te stromen. Ouderen zien zich daardoor genoodzaakt om – soms langer dan goed is voor hun welzijn en gezondheid – in hun bestaande huis te blijven wonen (zie ook thema wonen en zorg).

Ook blijven starters soms langer bij hun ouders wonen, omdat er te weinig passend aanbod is.

We zien ook huishoudens met een middeninkomen die in een sociale huurwoning blijven wonen, omdat er geen alternatief is (zogenaamde scheefwoners). Overigens draagt deze laatste groep vaak bij aan de draagkracht en inclusiviteit van buurten met overwegend sociale woningen. In de sociale huursector zelf zien we dat, onder andere door de lange inschrijf- en zoektijd, mensen ook binnen de sociale huur niet makkelijk kunnen doorstromen.



2.2 Woningbehoefte

De woningprijzen in de gemeente liggen hoog.

We zien dat een deel van de inwoners hun woonlasten als te hoog ervaart. Daarbij ontstaat een groeiende kloof tussen huurders en kopers. Het blijkt dat huurders zich zorgen maken over het betalen van hun woonlasten.

Huishoudens met een lager inkomen moeten een groter deel van hun inkomen aan woonlasten uitgeven. Ook staat de beschikbaarheid onder druk. Het aandeel sociale huurwoningen is de afgelopen jaren landelijk gedaald van 37% naar 34% procent. In Heemstede is dit aandeel slechts 21%. Verder blijkt uit cijfers van Woonservice de gemiddelde inschrijftijd van Heemstede van alle gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in 2020 en 2021 het hoogst (respectievelijk 9,7 en 9,1 jaar). Ook de gemiddelde zoektijd was in die jaren in Heemstede met 6,0 en 6,2 jaar de hoogste van de regio.

We zien voor allerlei groepen een krapte op de lokale woningmarkt en een tekort aan betaalbare woningen. Willen verhuizen en kunnen verhuizen gaan vaak niet samen. Het tekort raakt vooral starters, jongeren, lage- en middeninkomens. Starters hebben vaak te weinig inschrijftijd voor een sociale huurwoning en een te laag of onzeker inkomen om te slagen op de particuliere markt. Middeninkomens vallen tussen wal en schip. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar er is te weinig betaalbaar aanbod in de particuliere huur- of koopsector. Lage inkomens hebben te maken met de druk op de sociale huurwoningmarkt met oplopende zoektijden. De verwachting is dat het aantal lagere inkomens toeneemt. Dit brengt ook een stijging van de corporatiedoelgroepen met zich mee.

We vergeten niet de bewoners die wonen in woonwagens. Met de regio onderzoeken we in 2023 of extra inzet voor deze doelgroep nodig is.

2.3 Woningbouwmogelijkheden

De huidige planvoorraad laat alleen een 'zachte plancapaciteit' zien. Dit betekent dat er geen bestemmingsplannen zijn vastgesteld waarin de bouw van extra woningen mogelijk worden gemaakt. De locatie Princenbuurt is de laatste locatie waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld met 15 woningen. Het aantal locaties waar woningbouw te verwachten is, is vooralsnog beperkt. De komende vier jaren wordt niet ingezet op andere buitenstedelijke locaties gezien de bouwmogelijkheden op het Manpadslaangebied en het Havenkwartier.

2.4 Woonvormen

Er wordt gewerkt aan een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstelling. Heemstede is een vergrijsde gemeente en bouwen voor de doorstroming heeft de hoogste urgentie. Daarom zetten we in op een meer divers en passend woningaanbod met de nadruk op de groep van 1- en 2- persoonshuishoudens (bijvoorbeeld in het Havenkwartier). Ook mikken we op de 'starter-plus-woningen' met een prijs tussen de 350.000 en 450.000 euro. Dat zijn woningen die gekocht kunnen worden door huishoudens die hun eerste, goedkope huis achterlaten en toe zijn aan

de volgende stap. Zo houden we bij de woningbouwprogrammering meer rekening met deze gewenste effecten van doorstroming. Hiermee verwachten we een verbetering van de doorstroming op de woningmarkt. Ook werken we aan een flexibele schil in de woningvoorraad door onder andere het toevoegen van tijdelijke (flex)woningen, bijvoorbeeld op de Kerklaan en op de Lieven de Keylaan. Door in te zetten op innovatieve bouwconcepten, ook voor tijdelijke woningen, spelen we in op mogelijke verdergaande digitalisering van het bouwproces en de ontwikkeling van nieuwe technieken, waarbij we uiteraard oog houden voor de kwaliteit. Daardoor is er meer ruimte om vraaggericht, snel, conceptueel en modulair te bouwen. De duurzame concepten zetten in op energieneutraliteit of energieopwekking, hergebruik van stoffen en het biobased bouwen. We gaan met initiatiefnemers in gesprek over innovatieve bouwconcepten en we geven de voorkeur aan creatieve mogelijkheden.

2.5 Ruimten anders benutten

We willen de ruimte binnen de bebouwde kom optimaal benutten. Om te voorzien in de woningbehoefte bieden we ruimte aan transformatie van bestaand vastgoed.

Dit kan in de vorm van sloop/nieuwbouw, het splitsen of optoppen van woningen en het transformeren van andersoortig vastgoed naar woningen. Bij bestaand vastgoed waar sprake is van dynamische functies (bijvoorbeeld in het centrum) bieden we mogelijkheden om een tijdelijke woonbestemming aan te vragen. Zoals opgenomen in het Economisch Actieprogramma wordt een zoneringsplan opgesteld voor het centrum waarin voor de zone buiten het centrum, transformatie wordt gestimuleerd. We houden aandacht voor het behoud van bestaande werkgebieden want in een aantrekkelijk dorp is zowel ruimte voor wonen als werken belangrijk.

Daar waar het stedenbouwkundig verantwoord is, staan we hogere bebouwing toe als hierdoor meer woningen mogelijk worden. Door hoger te bouwen zorgen we ervoor dat de behoefte aan woningen niet ten koste gaat van bijvoorbeeld groen, parkeren of bedrijvigheid. Om intensivering op locaties

mogelijk te maken, onderzoeken wij differentiatie in parkeer- en groennormen. Voor het groen geldt dat grote groene ruimtes de voorkeur hebben boven snippergroen.

We gaan ook met woningcorporaties in gesprek hoe we de woningvoorraad beter kunnen laten aansluiten bij de behoefte van de sociale doelgroep. Denk hierbij aan het splitsen van grote eengezinswoningen, het transformeren van garageboxen en het verdichten bij sloop-nieuwbouw. Tenslotte willen we onderzoeken of er kleinschalige bouwlocaties te vinden zijn op binnenterreinen en in de wijken die nu de laagste concentratie aan bebouwing hebben.

Cijfers

Prognose huishoudensontwikkeling Heemstede (2022-2040)



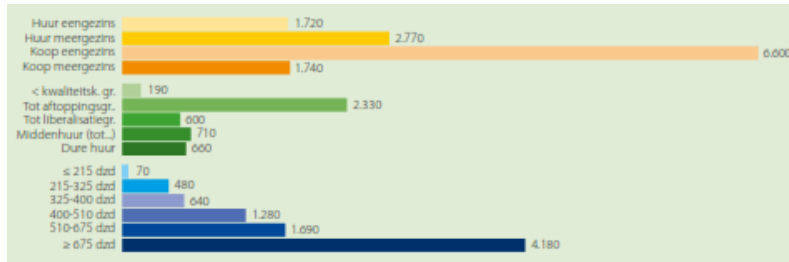
Prognose huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Heemstede (2022-2040)

Stand 2022	2027	2030	2040	mutatie 2022-2027	2022-2030	2022-2040
Leeftijd						
< 30 jaar	470	470	430	400	0	-40
30 - 44 jaar	2.180	2.270	2.370	2.430	90	180
45 - 64 jaar	4.450	4.090	3.930	3.810	-360	-520
65 - 74 jaar	2.290	2.140	2.120	1.900	-150	-170
> 75 jaar	2.840	3.250	3.380	3.720	400	540
Samenstelling						
Alleenstaand	4.550	4.590	4.560	4.690	40	10
Eenouder	810	860	900	980	50	100
Paar zonder kind	3.450	3.310	3.270	3.030	-140	-170
Paar met kind	3.440	3.460	3.490	3.560	20	60
Totaal	12.240	12.220	12.230	12.250	-20	-10

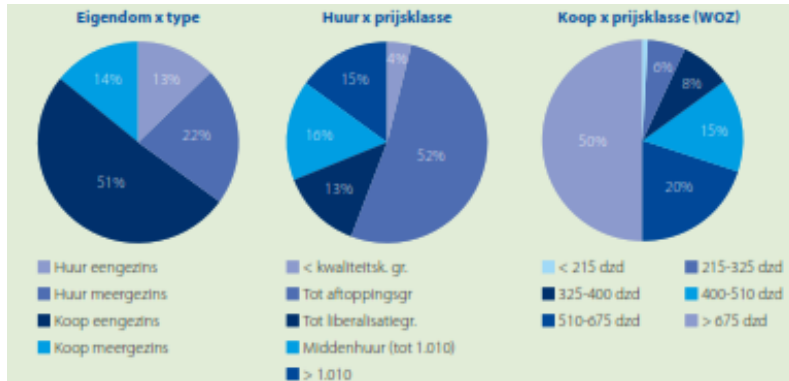
Prognose doelgroepen huurbeleid, Heemstede (2022-2040)

Leeftijd	Stand 2022	2027	2030	2040	mutatie 2022-2027	2022-2030	2022-2040
Doelgroepen							
huurbeleid							
Dg. passend toewijzen	2.530	2.870	2.880	2.790	340	350	260
Ov. corporatiedoelgroep	2.020	2.260	2.270	2.230	240	250	210
Middeninkomens	2.350	2.170	2.140	2.170	-180	-210	-180
Hoge inkomens	5.310	4.990	5.030	5.130	-310	-280	-170
Totaal	12.210	12.290	12.320	12.320	80	110	110

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp prijsklasse, Heemstede (2022-2040)



Woningvoorraadnaar eigendom en woningtype resp prijsklasse, Heemstede (2022-2040)



Prognose huishoudens naar leeftijd, samenstelling, besteedbaar inkomenen doelgroepen huurbeleid, Zuid-Kennemerland / IJmond (2022-2040)



Hoofdstuk 3 Zorgen voor elkaar

Onze ambitie is...

...voldoende geschikte woningen en woonvormen creëren. Ook iemand die zorg of een ondersteuningsvraag heeft, moet prettig in Heemstede kunnen wonen. Daarnaast is het belangrijk dat een ieder zich veilig in de woning en de woonomgeving. Alle benodigde zorg en ondersteuning moet aanwezig zijn. In deze woonvisie leggen wij in de zorgopgave het zwaartepunt bij zorgen voor kleinschalige Beschermd Woonvoorzieningen.

Klankbordgroep WMO Heemstede:

"Nieuwe creatieve woonvormen zijn nodig; leeftijdsbestendige woningen; met aandacht voor aangepaste plattegronden met extra ontmoetingsruimten."

3.1 Wat we zien

De relatie tussen wonen en zorg wordt steeds belangrijker. Landelijk beleid is er op gericht meer mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zelfstandig te laten wonen. Zij kunnen vaak niet langer terecht in een instelling. Ze hebben behoefte aan een zelfstandige woning, waarbij de zorg en ondersteuning ambulante wordt verleend. Wonen en zorg worden zogezegd van elkaar gescheiden. Ook zien we de urgentie om respijtplekken voor zorgbehoevenden binnen de gemeente te creëren om mantelzorgers even op adem te laten komen.

De opgave op het gebied van wonen en zorg betreft in belangrijke mate de woningbehoefte van ouderen. Tevens bestaat de behoefte aan woonruimte voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag, zoals verstandelijk gehandicapten en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg omdat zij 18 jaar zijn geworden. We zien in de komende jaren voor deze groepen tekorten ontstaan aan woningen.

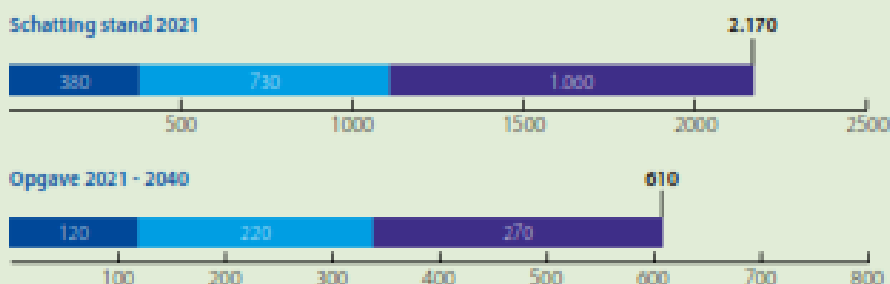
Dit vraagt om meer regie op voldoende aanbod van geschikte woonruimte en ruimte voor ontmoeting en verbinding. Kwetsbare doelgroepen hebben behoefte aan laagdrempelige ontmoetingsmogelijkheden. De inrichting van de openbare ruimte speelt hierin eveneens een belangrijke rol. Ook de keuze voor een bepaalde woonvorm kan daaraan bijdragen. Denk aan het wonen in hofjes, geclusterd wonen, het toevoegen van een ontmoetingsruimte of het delen van een gezamenlijke tuin.

3.2 Senioren

De landelijke trend van vergrijzing is sterk te zien in Heemstede. Heemstede heeft zelfs een relatief sterk vergrijsde bevolking in vergelijking met andere regiogemeenten. 27% van de inwoners is 65 jaar of ouder. In de regio Zuid-Kennemerland is dit gemiddeld 20%. Vanaf 75 jaar hebben meer ouderen mobiliteitsproblemen dan voorheen. Ook is de zorgvraag in verband met andere beperkingen groter. De vergrijzing en toename van het aantal ouderen met een mobiliteitsbeperking en zorgvraag leidt voor Heemstede tot een uitbreidingsbehoefte van ruim 600 woningen in de periode 2020-2040 voor huishoudens vanaf 65 jaar, waarvan 270 nulredenwoningen en 220 geclusterde ouderenwoningen. Met deze cijfers houden wij rekening bij onze totale ambitie voor de bouw van 355 woningen tot en met 2030.

Voor optredende beperkingen bij een of meer personen in het huishouden zouden er ook nog 120 woningen in meer of mindere mate moeten worden aangepast, hoofdzakelijk in de koopsector. De woonopgave kan niet alleen met nieuwbouw worden opgelost: aanpassen en herverdelen van de bestaande voorraad is minstens zo belangrijk.

Geschikte huisvesting voor wonen met zorg naar segment en type, gemeente Heemstede (2021-2040)



Uitbreidingsbehoefte naar voor ouderen geschikte woningen, gemeente Heemstede (2021-2040)



3.3 Inzet huisvestingsopgave senioren

- Aanpassen en herverdelen van de **bestaande voorraad**: (flexibele) aanpassingen, zoals traplift, alarmknop en (zorg)domotica (WMO).
- Afhankelijk van de bestaande woningvoorraad kan de uitbreiding van het aantal geclusterde woningen plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad. Denk aan het verbouwen of labelen van een bestaand flatgebouw tot voor ouderen geschikte geclusterde woningen of verbouwen van een groter pand tot meerdere kleinere woningen. Een groter aanbod van geschikte huisvesting voor ouderen kan bovendien **extra doorstroming** bevorderen.

- **Nieuwbouw** van geclusterde ouderenwoningen, minimaal nultreden en liefst ook rollator- of rolstoel toe- en doorgankelijk, is ook een mogelijkheid. Het stimuleert bovendien de doorstroming van ouderen uit een eengezinswoning. Zo komt deze beschikbaar voor een jonger en groter huishouden. Vanuit het vooruitzicht dat in de toekomst ook meer zorg aan huis moet worden geleverd, is het wonen van meer ouderen in een geschikte woning gewenst. Voorwaarde daarbij is dat het aanbod goed aansluit op de behoeften en wensen van senioren, zodat zij ook daadwerkelijk gestimuleerd worden om te verhuizen. In dat verband stimuleren we ook de ontwikkeling van nieuwe woonvormen. Hierin trekken we samen op met zorginstellingen, corporaties en ontwikkelaars.
- Een **mantelzorgwoning** kan een oplossing bieden voor een zorgbehoevende om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen vertrouwde woonomgeving en tegelijkertijd mantelzorg te ontvangen.

3.4 Uitstroom uit Jeugdzorg

Ook jeugdigen die niet thuis kunnen wonen en voor wie een plaatsing in een pleeggezin of gezinshuis niet mogelijk of wenselijk is, willen we een passende woonplek bieden. Deze woonplek werd in het verleden veelal 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 kinderen). Bedoeling is om de jeugdigen zo dichtbij mogelijk een woonplek te bieden totdat zij weer thuis kunnen wonen.

In onze regio zijn drie kleinschalige woonvoorzieningen gerealiseerd (Beverwijk, Haarlem en Velsen). Om deze ontwikkeling door te kunnen zetten, zijn meer locaties nodig.

3.5 Beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Gebleken is dat inwoners sneller herstellen in kleinschaliger voorzieningen die zijn ingebed in hun eigen lokale omgeving. Deze aanpak levert uiteindelijk ook een besparing van kosten op. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk voorkomen dat mensen op straat en in de maatschappelijke opvang terecht komen. En als het toch gebeurt, mensen zo snel mogelijk passende huisvesting te bieden. In Heemstede is nu met 'De Coda' één locatie voor Beschermd Wonen voor jongvolwassenen (16 plekken). Daar wonen ook personen uit andere gemeenten. De komende jaren wordt verder gewerkt aan de juiste aantallen in relatie tot de benodigde huisvesting omdat de invloed van regionale en bovenregionale afspraken bij plaatsingen ook een belangrijke rol speelt. We hebben de laatste jaren ongeveer 3 toekenningen voor BW, maar er is een wachtlijst.

Op basis van landelijk beschikbare cijfers is voor deze regio een inschatting gemaakt van de lokale behoefte. Voor Heemstede kwam daaruit, dat het wenselijk is om voor 10 á 14 personen met lichte problematiek woonvoorzieningen te creëren. Dit betekent in de praktijk woonplekken met óf begeleiding op afroep (= flexibele begeleiding, wanneer de inwoner een ondersteuningsmoment nodig heeft), óf een kleinschalige geclusterde woonvoorziening met begeleiding op maat.

Hierbij is omschreven dat kan worden gekeken naar het vastgoed van de gemeente, maar ook naar de mogelijkheden van bijvoorbeeld de corporaties, zorgaanbieders en particuliere vastgoedeigenaren. Daarnaast moeten we kijken op welke manier de zorg kan worden vormgegeven en welke aanbieder(s) het beste op de ondersteuningsvraag aansluiten.

Hoeveel (flexibele) woonplekken per jaar nodig zijn voor maatschappelijke opvang is nu niet te kwantificeren.

Deze doelgroep heeft veel behoefte aan goedkope woonruimte. Woningtypen die hier goed bij passen zijn kleinere appartementen of studio's.

Ook kan gedacht worden aan kamers, waarbij voorzieningen als de keuken en een huiskamer gedeeld worden. De bestaande woningvoor- raad kent overigens nauwelijks aanbod van dergelijke woningtypen. Nieuwbouw of transformatie moet benut worden om hier in te voorzien.

Hoofdstuk 4 Leefbare en inclusieve wijken

Onze ambitie is...

...leefbare en inclusieve wijken creëren, waar onze inwoners veilig samen- leven, wonen en werken. Een woning is een thuisbasis om vanuit samen te leven, te werken en voor elkaar te zorgen. De wijk is het perspectief van de dagelijkse leefwereld van mensen waarin zij zich herkennen. De buurt, de

mensen en de daar aanwezige voorzieningen, hoeven samen niet alle behoeften te vervullen. Er is méér dan de buurt; denk aan familie, vrienden, lotgenoten, collega's en contacten en ondersteunende digitale informatie.

Bij ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad of bij nieuwbouw kijken we naar het karakter van de wijk en haar bewoners en naar de gemeentebrede woning- bouwopgave. We betrekken de omwonenden vroegtijdig bij nieuwbouwplannen. We streven naar een gemêleerde woonomgeving waar jong en oud, kwetsbare inwoners, statushouders, huiseigenaren en huurders samen leven.

Klankbordgroep WMO Heemstede:

"De gemeente als regisseur zou creatieve ontwerpprocessen moeten stimuleren en faciliteren."

4.1 Een buurt voor iedereen

Er is ruimte om elkaar als buur te ontmoeten. We pakken woonoverlast effectief aan. We investeren in een groene en gezonde leefomgeving. Zo hebben we wijken met voldoende veerkracht en draagkracht.

Veiligheid is een basisvoorwaarde voor 'een buurt voor iedereen'. Onveiligheid hangt nauw samen met een dreiging: het risico slachtoffer te worden van een misdrijf of geweld. Buurtbewoners kunnen zich onveilig voelen als iemand onbegrepen gedrag vertoont en zij niet weten wat ze van iemand kunnen verwachten. Voor de aanpak van veiligheid zijn verschillende disciplines nodig die elkaar in kennis en vaardigheden aanvullen en ondersteunen.

Samenwerken aan een groene leefomgeving levert ook veel positieve energie. We zorgen samen in de wijk voor lage energielasten en de energietransitie. Juist door dit samen op te pakken leer je elkaar beter kennen en begrijpen. Het lokaal energiebespaarprogramma willen we inzetten op een integraal programma per wijk voor alle 'groepen' door elkaar.

Hiernaast lichten we de drie doelgroepen uit die de komende vier jaar extra aandacht nodig hebben in de beleidsmatige afwegingen en inzet om een meer gevarieerde en passende huisvesting te realiseren. Daarbij is aandacht voor inclusiviteit in de wijk.



4.2 Kwetsbare ouderen

In de opgave 'Zorgen voor elkaar' is met name uiteen- gezet welke kwantitatieve behoefte aan zorgwoningen aanwezig is. In de opgave 'Leefbare en inclusieve wijken' onderstrepen we dat mensen die vanwege gezond- heidsredenen moeten verhuizen, zo veel mogelijk in hun eigen buurt terecht kunnen.

Vitale ouderen

Wat we nu merken is dat ouderen vaak hun eigen woonvorm willen kiezen. Hieronder vallen ook vitale ouderen die nog zelfstandig kunnen en willen blijven wonen, maar wel binnen een sociaal netwerk. Daarom is er behoefte aan voldoende afwisseling in woon- vormen voor senioren. Denk hierbij voor meer zelfstandig- heid aan het concept 'Knarrenhof' en voor meer gemeen- schappelijkheid aan 'Het Ouden Huis'. Voor elke vorm is nabijheid van voorzieningen belangrijk.

4.3 Statushouders

In 2022 is de landelijke taakstelling voor de opvang van verschillende categorieën vluchtelingen in gemeenten, en daarmee ook Heemstede, opgehoogd.

Ook de komende jaren verwachten we een verhoogde taakstelling. In de opgave 'Leefbare en inclusieve wijken' is ook aandacht voor de huisvesting van statushouders. Anders dan de vluchtelingen uit Oekraïne of asielzoekers, zijn dit nieuwe inwoners die permanent blijven wonen in Heemstede. Om de leefbaarheid van de wijken in balans te houden en inclusiviteit te borgen, zetten we in op de volgende strategie.

4.4 Strategie opvang vluchtelingen en statushouders

- I) We streven structurele woonoplossingen na. Woonoplossingen zijn het liefst structureel. We kiezen voor tijdelijk waar het niet structureel lukt. Structurele woonoplossingen bieden bewoners vastigheid en perspectief. Ze kunnen blijven wonen zolang ze dat zelf willen. De nood is echter hoog. Veel locaties zijn alleen tijdelijk beschikbaar en permanente oplossingen kosten meer tijd. Daarom accepteren we – bij gebrek aan snelle structurele oplossingen – ook tijdelijke woonoplossingen. Ook tijdelijke oplossingen, waarbij we denken aan een periode van 3 tot 5 jaar, moeten bijdragen aan de spreiding over Heemstede.
- II) Versnelde doorstroming naar de reguliere (sociale) woningmarkt gewenst
In de huidige prestatieafspraken uit 2018 is met de woningbouwcorporaties afgesproken dat corporaties meewerken aan het voldoen aan de taakstelling, omdat statushouders behoren tot hun doelgroep.
Het aantal toewijzingen van woningen aan statushouders door corporaties is in het huidige woonbeleid maximaal 15% van het totaal aantal sociale verhuringen in Heemstede. We blijven met corporaties in gesprek over oplossingen waar nodig, zoals een tijdelijke verhuuring of het toevoegen van (tijdelijke) woningen.
- III) Spreiding over Heemstede belangrijk
Om het draagvlak bij onze inwoners te vergroten en te zorgen voor een zo goed mogelijke integratie van statushouders wil de gemeente nieuwe socialewoningbouw, tijdelijk en permanent, zo veel mogelijk spreiden over de verschillende wijken.

Hoofdstuk 5 Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Onze ambitie is...

...een duurzame en flexibel aanpasbare woningvoorraad. Zoals vastgelegd in de nota Heemstede Duurzaam zetten we grote stappen om bestaande woningen en wijken te laten aansluiten bij de duurzaamheidseisen van de toekomst. Deze woningen staan in een gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving. Zo dragen we bij aan een leefbare aarde en een fijne plek om te wonen, ook voor de toekomstige generaties. We stimuleren circulaire bouw, houtbouw en zogenaamde biobased materialen oftewel grondstoffen van natuurlijke en hernieuwbare materialen. We gaan zuinig om met schaarse grondstoffen. Daarnaast versterken we de biodiversiteit in Heemstede en zetten we in op wat we groenblauwe structuren noemen. Denk hierbij aan de verbinding tussen ecologie, groen en water.

Uit de Peiling wonen (ruim 1200 reacties van inwoners), quote van inwoners:

“Zorg voor een fraaie ontwikkeling van het dorp rekening houdend met de uitstraling van “Mooi Heemstede.”

5.1 Bestaande woningen

In 2050 moeten we CO₂-neutraal zijn. We moedigen het daarom aan dat bij bestaande woningen energiebesparende maatregelen worden genomen. Enerzijds gaat het hierbij om woningisolatie. Anderzijds gaat het om de opwek van duurzame energie, zoals zonne-energie.

Met deze maatregelen genieten onze inwoners van betaalbare woonlasten, een gezondere woning en meer wooncomfort. Op basis van een visie op de warmtetransitie is over tien jaar duidelijk welke alternatieve warmtebronnen het meest kansrijk zijn, bijvoorbeeld geothermie of aquathermie. De komende periode zetten we in op wijkuitvoeringsplannen om zo meters te maken in de gebouwde omgeving. In een aantal buurten is een deel van de woningen voorbereid om van het aardgas af te gaan. Een deel van de woningen, zowel van particulieren als van woningbouwcorporaties, is al over naar een duurzame energiebron.

In de openbare ruimte en op eigen grond van huiseigenaren en woningcorporaties werken we daarnaast aan het versterken van de biodiversiteit, minder verharding en meer ruimte voor water. We stimuleren klimaatadaptieve initiatieven bij bestaande woningen. Dat betekent dat er schaduw is in de warme maanden en dat regen goed kan worden afgevoerd in natte maanden. Bij renovatie en sloop/nieuwbouw hergebruiken we de vrijkomende materialen als nieuwe grondstoffen. Ook natuurinclusiviteit is belangrijk. Als natuur een vanzelfsprekend onderdeel is van de gebouwde omgeving verbetert de leefbaarheid en de biodiversiteit. Dit doen we door ecosystemen beter op elkaar aan te laten sluiten door het realiseren van groenblauwe verbindingen tussen dorp, water, bos en land.

5.2 Nieuwe woningen

De Gemeente Heemstede heeft het MRA Convenant 'Toekomstbestendige Woningbouw' ondertekend. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, en gezonde leefomgeving. De landelijke doelstellingen voor deze thema's zijn uitgewerkt in duidelijke afspraken.

Deze zijn opgenomen in het toetsingskader.

Op die manier ontstaat een gelijk speelveld voor projectontwikkelaars, bouwbedrijven, architecten en overige relevante partijen. Bij nieuwe woningen is energieneutraal of zelfs energieleverend de norm. Ook biobased bouwen wordt heel normaal.

Het bouwen met circulaire, biobased grondstoffen zorgt voor minder schaarste aan grondstoffen en minder CO₂-uitstoot. Bovendien zijn deze materialen gezonder voor onze inwoners. Bij nieuwbouw is waterberging en natuurlijke afwatering eenvoudiger te realiseren. Ook is het van belang dat we voorafgaand aan de bouw inzichtelijk hebben hoe we de woonomgeving droogte- en hittebestendig inrichten. Zo dragen we bij aan de eisen van klimaatadaptieve nieuwbouw. En door ervoor te zorgen dat op buurniveau tenminste 30% biodivers en hoogwaardig groen aanwezig is, dragen we bij aan een natuurinclusieve woonomgeving. Met duidelijke ambities voor toekomstbestendige woningbouw zorgen we niet alleen voor toekomstbestendige woningen, maar ook voor een gezonde leefomgeving. Meer groen in een woonomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts.

Vanwege de frisse lucht, maar ook door de positieve werking van natuur op mensen. Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Zeker voor kwetsbare groepen en ouderen zijn voldoende schaduw, veel koele plekken en een aangename binnentemperatuur van groot belang.

Een veiligere, groenere en schonere woonomgeving creëren we door fietsen en lopen te stimuleren, autobezit en -gebruik te ontmoedigen en de snelheid van auto's terug te dringen naar 30 km/uur. Het realiseren van deelconcepten en zorg (blijven) dragen voor een goed openbaar vervoer zijn randvoorwaarden. Door in te zetten op minder autoverkeer en auto's bij nieuwbouw vermindert de uitstoot van vervuilende stoffen. En door het aantal parkeerplaatsen te verlagen, ontstaat meer ruimte voor groen en woningbouw. We zien hier een koppeling met het Wegcategoriseringsplan (WCP) en de Bereikbaarheidsvisie Zuid-Kennemerland. In de nog op te stellen nieuwe nota Parkeernormen worden de parkeernormen herijkt om het (gedeelde) autogebruik en duurzame vervoersstromen in balans te brengen. Ook met de ondertekening van het convenant blijft het bij woningbouw van belang, zeker bij de bouw van meerdere woningen, dat deze woningen passen in het groene, gemoedelijke en monumentale karakter van Heemstede. Het is daarom wenselijk dat het eerder genoemde toetsingskader wordt geïntegreerd met bestaande cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 6 Samenwerken aan de woonopgaven

De woningmarkt kent haar eigen dynamiek en is een complex samenspel met veel betrokken partijen. Het oplossen van de woonopgaven kunnen we niet alleen. De complexe woonvraagstukken raken veel beleidsterreinen en oplossingen vragen om een goede 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 verschillende partijen helpt daarbij.

We beschrijven met deze woonvisie onze inzet als gemeente. Tegelijkertijd realiseren we ons dat er veel omstandigheden en aspecten zijn waar we geen invloed op hebben. Zo heeft de gemeente (vrijwel) geen woningen in eigendom en bouwt de gemeente ook zelf geen woningen. Daarnaast hebben economische omstandigheden veel invloed op de woningmarkt en speelt landelijke wet- en regelgeving een rol. Dit zijn allemaal aspecten waar we niet of nauwelijks invloed op hebben. Op sommige van deze aspecten hebben onze partners wel invloed. We hechten daarom belang aan het beschrijven van wederzijdse verwachtingen en de ideeën over hoe we willen samenwerken.

Uit de Peiling wonen (ruim 1200 reacties van inwoners), quote van inwoners:

“Maak geen architectonische blunders. Geef het dorp sfeer en laat het dorp bruisen.”

6.1 Wat de inwoners en partners van de gemeente Heemstede kunnen verwachten

Onze ambitie is een aantrekkelijke en betrouwbare samenwerkingspartner op de woningmarkt te blijven. We zetten in op een woningvoorraad die past bij (toekomstige) huishoudens in onze gemeente. Daarbij gaat passendheid niet alleen over de juiste rechtsvorm (koop, huur, tijdelijk) en de juiste woning (type woning, aantal kamers, toegankelijkheid). Maar ook over de juiste plek, bijvoorbeeld in de gewenste buurt, in de nabijheid van (zorg)voorzieningen, of samen met familie. Daarom streven we naar een divers

woningaanbod over de volle breedte: naar rechtsvorm, woningtype en prijsklassen (zowel sociaal als middensegment en duur). Zowel binnen onze gemeente als binnen het bredere perspectief van de woningmarktregio.

We zien voor ons als gemeente verschillende rollen en verantwoordelijkheden weggelegd.

- Als gemeente zijn wij de **regisseur** op de woningmarkt van Heemstede. We houden het overzicht, we vervullen de rol van spin-in-het-web en we zijn verantwoordelijk voor de samenhang van alle partijen die in de stad werken aan de woonopgaven. We stellen ons op als een actieve en waar nodig sturende overheid.
We stellen de juiste prioriteiten en scheppen goede condities. We geven duidelijk aan wat wel en niet kan en waarom. We hebben regie op de woningprogramma's en stemmen daarbij af met de woningmarktregio en provincie. Op gemeentelijk niveau sturen we hierbij op betaalbaarheid, kwaliteit en complementariteit van de nieuwe ontwikkelingen.
- We **stellen kaders** door in te zetten op passende woonvormen voor de groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens en steeds diverser wordende huishoudens. Dit doen we door het creëren van een diverser aanbod en het toevoegen van bijvoorbeeld appartementen en collectieve woonconcepten.
- We zijn ook **aanjager** van de woningmarkt. We creëren urgentie en stimuleren initiatief bij andere partijen.
We zijn ons daarbij bewust van onze beperkte rol in de woningmarkt. De gemeente bouwt of verhuurt in principe zelf geen woningen. Het eigendom van de woningen ligt bij particulieren en corporaties.
En behalve de gemeente hebben corporaties en marktpartijen zelf grondposities. Juist daarom moeten we samenwerken en als gemeente partijen activeren. Voor het behalen van onze ambities zijn wij immers afhankelijk van de ontwikkelende partijen.
- Als gemeente zijn we **beschermer** van onder andere ecologische waarden, water en biodiversiteit. De hoge ambities voor de energietransitie en circulaire economie dragen bij aan het behoud van onze leefkwaliteit voor toekomstige generaties.
- We geven ruimte aan initiatieven die doorstroming stimuleren. Daarbij leggen we de nadruk op de doorstroming binnen de sociale voorraad en doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar middenhuur en betaalbare koop. En op de doorstroming van ouderen vanuit grotere eengezins (koop)woningen naar een woning waar ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.
We zetten onze **instrumenten en grondposities** zorgvuldig in. Zo dragen we bij aan de maatschappelijke opgave om voldoende betaalbare woningbouw te realiseren en ruimte te geven aan particuliere initiatieven. We vinden maatschappelijk rendement belangrijk. Uiteraard met oog voor een gezonde financiële positie als gemeente en het nemen van verantwoorde risico's binnen een actief grondbeleid.
In principe voert de gemeente geen actief grondbeleid, omdat ze van oudsher meer een beheergemeente is.
- **Als vastgoedbezitter** onderzoeken we of ons eigen vastgoed ingezet kan worden om voor personen uit Heemstede met lichte problematiek een woonvoorziening te creëren.
- We **geven ruimte aan maatschappelijke (burger) initiatieven**. Dit doen wij door een afwegingskader op te maken aan de hand waarvan we initiatieven beoordelen.
- We hebben de taak breed te kijken naar het thema wonen. Zo zoeken we naar kansen om onze vraagstukken te koppelen aan verschillende thema's (bijvoorbeeld op het vlak van wonen, zorg, gezondheid, veiligheid, economie en duurzaamheid). Dat vraagt om **integraal werken binnen onze eigen organisatie in de zoektocht naar creatieve woonvormen**.
- We maken **prestatieafspraken met de woningcorporaties** en de huurdersvertegenwoordiging in Heemstede. In de prestatieafspraken leggen we vast wat we van elke partij verwachten vanuit gezamenlijkheid, eigen verantwoordelijkheid en wederkerigheid.

6.2 Wat we van de inwoners en partners verwachten

De inwoners

Inwoners kennen onze woningen en wijken het beste. Het is hun thuis. Door in gesprek te gaan, halen we veel van hun kennis op. In aanloop naar deze woonvisie hebben we deze kennis gebruikt.

Actieve Heemstedenaren willen steeds vaker invloed op gemeentelijke plannen en op beslissingen die de gemeente neemt. Inwoners komen regelmatig met bewonersinitiatieven rondom de eigen woning, straat of buurt. We willen deze bewonersinitiatieven faciliteren en stimuleren. De inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de eigen (koop)woning en voor het prettig samen wonen in de straat, het wooncomplex of de buurt. Particuliere woningeigenaren blijven we informeren en verleiden om zich in te zetten voor het verduurzamen en verbeteren van hun eigen woning. Door hen nu te stimuleren hun woning te isoleren, krijgen we businesscases voor toekomstige technologieën om van het gas af te gaan, rond. Daar waar we kunnen, ondersteunen we, maar uiteindelijk moeten de inwoners dit zelf doen of doen zij dit al.

De woningbouwcorporaties

De drie woningcorporaties waarmee we samenwerken zijn Elan Wonen, Pre Wonen en Woonzorg Nederland. We werken al lang en intensief samen. De corporaties ontwikkelen en verhuren sociale huurwoningen.

De samenwerking tussen gemeente, corporaties en de huurdersvertegenwoordiging leggen we vast in meerjarige prestatieafspraken. Deze woonvisie is het kader dat de gemeenteraad meegeeft aan het college voor het maken van die prestatieafspraken. Van de woningcorporaties verwachten wij dat zij verantwoord en maximaal hun financiële ruimte inzetten om bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven waarover wij afspraken maken.

Ook verwachten we van de corporaties dat zij zelf actief inzetten op het verwerven van ontwikkelmogelijkheden voor sociale woningbouw, naast de mogelijkheden die we als gemeente bieden. Tenslotte zien wij de corporaties als partner van de gemeente voor een deel van de te realiseren middenhuurwoningen.

De huurdersvertegenwoordiging

De huurdersvertegenwoordiging krijgt de gelegenheid om inbreng te leveren binnen de samenwerking met de woningbouwcorporaties. Zij zijn de ervaringsdeskundigen bij uitstek. De huurdersvertegenwoordiging heeft een belangrijke rol in het maken van gezamenlijke prestatieafspraken met de woningcorporaties. Van de huurdersvertegenwoordiging verwachten we dat ze bij het afwegen van een standpunt of bijdrage bij beleid en prestatieafspraken zoveel mogelijk een representatief beeld geven van alle huurders en woningzoekenden.

De wijkpartners (zorg, welzijn, WMO en politie)

Welzijnsorganisaties, zorginstellingen, sociale wijkteams, 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 speelt in de buurt. Samen met hen werken wij aan goed wonen voor iedereen. Bij projecten die gaan over het huisvesten van specifieke doelgroepen, woonlasten of leefbaarheid gaan we in overleg over de vraag, het aanbod en de uitvoering van de projecten.

De WMO klankbordgroep is ook een belangrijke partij om de belangen van wonen en zorg te behartigen. De WMO klankbordgroep geeft het gemeentebestuur gevraagd en ongevraagd advies. Zo hebben zij de afgelopen periode hun advies uitgebracht over de ontwikkelingen rond de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de woonvisie. Wij zullen hen blijven betrekken.

Marktpartijen

Grip op passend wonen ontwikkelen we voor een groot deel samen met marktpartijen zoals ontwikkelaars, zorgaanbieders, bouwers, architecten en makelaars en particulieren met zorgbouw initiatieven. Dit zijn onze partners bij ontwikkeling, nieuwbouw en transformatie voor de verschillende doelgroepen. Met hen werken we actief aan verandering en creëren ruimte in de kaders voor die verandering. Marktpartijen, groot en klein, institutioneel of particulier, realiseren woningen, geven ons inzicht in de praktijk van de woning- en woningzorgmarkt en zijn vaak aanjagers van innovatie en nieuwe concepten.

Als gemeente werken we aan heldere kaders voor de marktpartijen. We zien het daarbij 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 buurten. Ook van marktpartijen verwachten we betrokkenheid op de maatschappelijke opgaven.

De gemeente neemt meer regie bij de start van de planvorming van woningbouw. De druk op de sociale huurmarkt maakt noodzakelijk dat we bij nieuwbouw voorwaarden stellen aan het programma. Zo krijgen we de benodigde sociale huurwoningen ook daadwerkelijk van de grond. Dat betekent intensievere samenwerking met ontwikkelaars en corporaties maar ook met de zorgaanbieders in een vroeg stadium. Bijvoorbeeld door het realiseren van toekomstig alternatieve (private) woonzorgvormen of gemengd wonen.

Ook van marktpartijen verwachten we betrokkenheid op de maatschappelijke opgaven.

Rijk & provincie Noord-Holland

Het werken aan een goed functionerende woningmarkt is niet altijd te beïnvloeden door individuele gemeenten. Het Rijk ontwikkelt wet- en regelgeving die direct en indirect het woonbeleid van gemeenten en woningcorporaties beïnvloedt. De provincie Noord-Holland stelde eind 2022 het Masterplan Wonen vast met maatregelen om gemeenten te ondersteunen en woningbouw te versnellen.

Ook de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) werkt aan meer regie op de woningmarkt, onder meer met de Nationale Woon- en Bouwagenda die als doel heeft de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te bevorderen. Tevens zijn in 2022 de Nationale Prestatieafspraken met huurders, verhuurders en gemeenten overeengekomen en is er een wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting die onder meer een gemeentelijke woonzorgvisie vanaf 2024 verplicht.

Tenslotte heeft Heemstede in 2023 de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) ondertekend. Deze woondeal is een verdere uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda en bevat afspraken tussen het Rijk, provincies en gemeenten om snel meer betaalbare woningen te bouwen. In de MRA moeten tot en met 2030 ruim 171.200 woningen gerealiseerd worden, waarvan twee derde betaalbaar met het streven dat gemeenten toegroeien naar minimaal 30% sociale huur in de voorraad. Onze ambities sluiten hierop aan: bij nieuwbouwplannen bouwen we 30% sociale huur en 36% middensegment (dus 66% betaalbaar). Met het vaststellen van de woondeal komen we in aanmerking voor eventuele financiële ondersteuning van het Rijk.

Hoofdstuk 7 Uitvoering van de woonopgaven 2023 – 2027

We richten ons de komende jaren met de overkoepelende visie op de ambities die we doorvertalen in vier woonopgaven: 1) Passend wonen, 2) Zorgen voor elkaar, 3) Leefbare en inclusieve wijken, 4) Duurzaam en toekomstbestendig wonen. Wij nodigen onze partners uit hier samen met ons invulling en uitvoering aan te geven. Voor onze woonopgave zijn wij immers wederzijds afhankelijk van elkaar.

Op verschillende manieren werken we aan het waarmaken van de ambities en het realiseren van de woonopgaven. Dit doen we door in de totale belangenafweging de woonambities prioriteit te geven, door woningbouwinitiatieven te beoordelen aan de hand van afwegingskaders en door in te zetten op beleidsinstrumenten.

Daarnaast worden nieuwe prijsklassen huur- en koop vastgesteld. Dit lichten we op de volgende pagina's verder toe.

Uit de Peiling wonen (ruim 1200 reacties van inwoners), quote van inwoners:

“In Heemstede is momenteel voornamelijk plek voor mensen met veel geld. Starters, jonge gezinnen en alleenstaanden met een modaal inkomen kunnen hier niet wonen.”

7.1 Belangenafweging

De gemeenteraad stelt verschillende kaders vast die toezien op verschillende beleidsthema's. Bijvoorbeeld kaders voor parkeren, bouwhoogtes in bestemmingsplannen of moties (bijvoorbeeld motie 'Groene oase') die zijn aangenomen door de raad. Het gemeentebestuur moet alle relevante belangen die door het besluit worden geraakt meewegen. Vastgestelde kaders kunnen conflicterend zijn.

Omdat de gemeente Heemstede nog geen Omgevingsvisie heeft en de ambities voor woningbouw de komende jaren hoog zijn, gaat bij conflicterende belangen het belang van 'wonen' boven andere belangen. Gezien het in 2023 vastgestelde Economisch actieprogramma 2023 – 2027 wordt specifiek voor het Havenkwartier verkend welke mogelijkheden er zijn om werklocaties in dit gebied te behouden en te combineren met wonen.

Deze woonvisie is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie van Heemstede. De uitdaging is om letterlijk en figuurlijk de ruimte te vinden om de ambities uit de woonvisie te realiseren. Bij de weging van de opgaven uit deze woonvisie met andere opgaven worden daarom koppelkansen benut en vindt een heroverweging plaats waar de uitgangspunten van deze woonvisie conflicteren met andere opgaven.

Afwegingskader woningbouw	
Kwantitatief van 2023 tot en met 2030	355
Kwalitatief	Bij plannen van meer dan 10 woningen, variatie binnen het bouwplan. Bij kleinere plannen is eenzelfde norm het uitgangspunt maar hanteren we maatwerk dat een bijdrage levert aan variatie in de omgeving.
• Variatie in het plan	
• Duurzaamheid	We gaan uit van ons verduurzamingsbeleid en de uitgangspunten van het ondertekende Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Samengevat wordt ingezet op: - circulaire bouw, met houtbouw waar mogelijk

	<ul style="list-style-type: none"> - energieneutraal wonen - duurzame mobiliteit - biodiversiteit
• Lokale community building	Westimulereninitiatiefnemers die eersteen community vormen.
• Levensloopbestendig	Volgens Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; <ul style="list-style-type: none"> - Als eis op locatie nabij (300 meter) het centrum of zorgvoorzieningen; - Op andere locaties als wens. We betrekken de werkgroep Toegankelijkheid voor hun aanbevelingen om bij nieuwbouw een optimale toegankelijkheid voor iedereen te realiseren.
• Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij het centrum- of zorgvoorzieningen, met aandacht voor ontmoetingsruimten en aangepaste plattegronden. We stimuleren creatieve woonvormen.
Bouwprogramma	Voor ontwikkelingen van meer dan 10 woningen. In overleg met de raad kan gemotiveerd worden afgeweken. Bij woningen voor senioren sturen we aan op 60m ² à 80m ² aan gebruiksoppervlakte. Bij eenstarterswoning streven we na een oppervlak kleiner dan 60m ² .
• Vrij bouwprogramma	34%
• Sociale huur tot € 808,06 (liberalisatiegrens, prijspeil 2023) bij voorkeur door toegelaten instelling	30%, minimaal woonoppervlak van 50 m ² (met uitzondering van studio's).
• Betaalbare koopwoningen tot € 355.000/middenhuur tot € 1000 (jaarlijks maximaal te verhogen met consumentenprijsindex)	36%, minimaal woonoppervlak van 50 m ² .

7.2 Afwegingskaders

Als gemeente beoordelen we (woningbouw)initiatieven langs afwegingskaders. Zo sturen we erop dat toekomstige woningen goed aansluiten bij de behoefte. Hiernaast zetten we verschillende afwegingskaders uiteen.

Afwegingskader (bewoners)initiatief	
Passend	Het initiatief past binnende ruimtelijke kaders die de gemeente hanteert.
Exploitatie	Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie van minimaal 15 jaar, onderbouwd met (risicodragende) investeringsmogelijkheden.
Aansluiting bij behoefte	Het initiatief is gericht op ambities uit de woonvisie.
Uniek	Het initiatief voegt een kwalitatief goed woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet in Heemstede aanwezig is of waaraan we in deze woonvisie prioriteit geven.

Afwegingskader woonzorginitiatieven	
Samenwerking	Initiatiefnemers zijn bereid samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brededoelelgroep.
Exploitatie	Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie van minimaal 15 jaar, onderbouwd met (risicodragende) investeringsmogelijkheden.
Aansluiting bij behoefte	Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, nog nadere onderbouwen met een woonzorgonderzoek.

Ligging	De beoogde locatie ligt bij voorkeur op korte afstand van de woonzorgzone of winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.
---------	--

7.3 Onderwerpen prestatieafspraken met woningbouwcorporaties

Op basis van dit woonprogramma willen we met de woningbouwcorporaties en de huurdersverenigingen, meerjarige prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Instroom van statushouders in sociale huur- woningen.
2. Bij nieuwbouw of herstructurering van sociale huurwoningen inzetten op meer woonruimte- differentiatie in buurten.
3. De verkoop van sociale huurwoningen onder voorwaarden en het verleiden van scheefhuurders tot verhuizen.
4. Woonlastenbenadering van huurders, met aandacht voor energetische maatregelen met als doel het beheersbaar houden van de woonlasten van de bewoner, minimabeleid, vroegsignalering en voorkomen van betaalachterstanden.
5. Verduurzamen van de bestaande sociale woningvoorraad, afgestemd op het Nationaal Isolatieprogramma en de Aanpak Energiearmoede (SPUK). Corporaties leven ook de Nationale Prestatieafspraken na, met de afspraak dat in 2028 de energielabels E, F en F zijn uitgefaseerd.
6. Samenwerken bij en ontwikkelen van nieuwe woonzorginitiatieven, samen met zorgpartijen en projectontwikkelaars.
7. Opvang van de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en voorkomen van instroom bij opvangvoorzieningen.
8. Geschikte woningvoorraad voor mensen met een ondersteuningsvraag.
9. Investeren in leefbaarheid, goede openbare ruimte en sociale inclusiviteit.
10. Organiseren van een meldpunt en 24/7 beschikbaarheid van professionals voor de buurt bij signalering van kleine overlast of problematiek.

7.4 Overzicht nieuwe prijsklassen huur- en koop

Met onderstaand overzicht stellen we nieuwe prijsklassen voor huur- en koopwoningen vast (prijsspeel 2023). Met deze prijsgrenzen sluit Heemstede aan bij de prijsgrenzen van de MRA en creëren we daar eenduidigheid over binnen onze regio. Voor de komende jaren indexeren we deze prijsgrenzen met het CPI.

Woningbouwcategorie	Prijsklasse pp 1/1/2023
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 452,20
Sociale huur < 1e huurtoeslaggrens	< € 647,19
Sociale huur < 2e huurtoeslaggrens	< € 693,60
Sociale huur < liberalisatiegrens	< € 808,06
Middenhuur	€ 808,06- € 1000
Dure huur	€ 1000 >
Betaalbare koop	< € 355.000
Dure koop	> € 355.000

7.5 Beleidsinstrumenten

Om de ambities en opgaven uit de woonvisie uit te voeren, zet de gemeente verschillende beleidsinstrumenten in om passend wonen in Heemstede mogelijk te maken. We lichten zowel de instrumenten toe die de gemeente nu al inzet en de instrumenten die we de komende jaren uitwerken en inzetten.

Bestaande beleidsinstrumenten

Via de volgende instrumenten oefent de gemeente Heemstede nu al invloed uit op volkshuisvestelijke vraagstukken en zal dat ook in de toekomst blijven doen.

Huisvestingsverordening

Gemeenten maken op basis van de Huisvestingswet een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin mogen we regels opnemen over de woonruimteverdeling en samenstelling van de woningvoorraad. In de in december 2021 vastgestelde Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022 is geregeld hoe we sociale huurwoningen toewijzen en wie met voorrang in aanmerking komt voor sociale huurwoningen. Voorrang en urgentie is geregeld via drie categorieën: voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte en prijs, voorrang bij economische of maatschappelijke binding en voorrang bij urgentie.

In de Huisvestingsverordening is geregeld dat corporaties bepaalde woningen met voorrang kunnen toewijzen aan woningzoekenden binnen een bepaalde categorie.

Dit gaat onder meer om:

- Toewijzing van woningen met tenminste vier kamers aan huishoudens van tenminste twee personen;
- Woonruimte geschikt voor rolstoelgebruik of woon- ruimte met voorzieningen ter compensatie van een beperking met voor huishoudens met een daartoe strekkende indicatie;
- Woonruimten door de woningcorporatie aangewezen als seniorwoning aan huishoudens met ten minste één lid van 55/65 jaar en ouder;
- Woonruimte aangewezen als jongerenwoning aan huishoudens van 27 jaar of jonger;
- Woonruimte met maximaal twee kamers aan huishoudens met maximaal twee personen;
- Gelijkvloerse woonruimte aan huishoudens met een daartoe strekkende indicatie.

De huisvestingsverordening biedt het college de ruimte om te besluiten maximaal 50% van de huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de regio. Dat besluit is nog niet genomen. Door een wijziging van de Huisvestingswet (in 2023) gaat ook lokale binding geheel binnen dit percentage vallen. Ook krijgen we meer ruimte om woningen met voorrang toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Tenslotte mogen we door de wijziging betaalbare koopwoningen op deze grond toewijzen. Een woningzoekende kan binding hebben als deze met het oog op de bestaansvoorziening of de plaatselijke samenleving een redelijk belang heeft zich in (een kern in de) de woningmarkt-regio te vestigen of er ten minste zes van de afgelopen tien jaar onafgebroken woonachtig is (geweest). Binding wordt gedefinieerd in artikel 14, lid 3, van de Huisvestingswet en kan, als daar aanleiding voor is, via nadere regels begrensd worden.

Dit percentage mag volgens landelijke wetgeving niet verder verhoogd worden.

Als laatste zijn er in de verordening verschillende urgentie-categorieën. Deze categorieën zijn streng, en hier kan niet zomaar gebruik van gemaakt worden. De categorieën zijn:

- Wettelijke groepen
 - o Woningzoekenden in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen vanwege relationele problemen of geweld;
 - o Mantelzorgers (onder strikte voorwaarden);
- Sociaal/medische groepen: woningzoekende die in zijn lichamelijke en/of sociaal-psychische gezondheid zeer ernstig wordt bedreigd als gevolg van de huidige woonsituatie;
- Stadsvernieuwing: woningzoekenden die moeten verhuizen vanwege renovatie of sloop krijgen voorrang;
- Uitstroomregeling: woningzoekende die uit een instelling op sociaal, maatschappelijk of medisch terrein, waarmee het college van B&W afspraken heeft gemaakt, uitstromen krijgen voorrang;
- Overig
 - o Stashouders die van het rijk gehuisvest moeten worden (krijgen eenmalig een aanbod en mogen niet zelf reageren op woningen);
 - o Woningzoekende die de woonruimte direct moet verlaten door natuurgeweld of een niet door eigen opzet ontstane calamiteit.

In sommige gevallen is de problematiek niet ernstig genoeg voor urgentie, maar kan wel aanspraak gemaakt worden op inschrijftijdverlenging, waardoor een woningzoekende met meer kunstmatig opgebouwde jaren meer kans heeft op een woning.

Splitsingsvergunning

In de Huisvestingsverordening van Heemstede is een mogelijkheid opgenomen voor het aanvragen van een splitsingsvergunning. Daarbij mogen particulieren ruime woningen splitsen in kleinere, meer betaalbare woningen. Splitsen op kleine schaal biedt kansen voor onderling contact of hulp. Ook zien we in Heemstede in verhouding teveel grote woningen in de woningvoorraad.

De Huisvestingsverordening van Heemstede stelt regels aan het splitsen van één woning in twee- of meer woningen. Voor een woningsplitsing moet een vergunning aangevraagd bij het college van B&W. Er zijn verschillende weigeringsgronden voor een vergunning:

1. Wanneer het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter acht dan het met de splitsing gediende belang;

2. Het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning (dit is inclusief de parkeerdruk in een wijk);
3. De splitsing is in strijd met het vigerend bestemmingsplan;
4. De splitsing leidt tot een woning met een oppervlakte van minder dan 50 vierkante meter;
5. De splitsing leidt tot een woning die niet voldoet aan de voorwaarden en bepalingen uit het Bouwbesluit.

Er mag overal gesplitst worden, maar dan moet er eerst schaarste worden aangetoond. We maken splitsen makkelijker door waar mogelijk maatwerk toe te passen voor parkeernormen. Voor het centrum bestaat bij splitsen al een uitzondering op de parkeernorm. Ook willen we de mogelijkheid tot splitsen extra onder de aandacht brengen bij onze inwoners.

Starterslening

Starters uit Heemstede of de regio Zuid-Kennemerland en IJmond kunnen bij het kopen van een huis in Heemstede een starterslening aanvragen, uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Dit vergroot de kans dat een woning betaalbaar is voor een starter. Het maximale bedrag dat geleend kan worden met een starterslening is € 30.000. Enkele keren per jaar wordt een starterslening aangevraagd.

Regeling Ouder Worden & Prettig Wonen

Samen met de gemeente Haarlem en de woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen is er 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. Zo helpen verhuiscoaches senioren bij de verhuizing naar een sociale huurwoning die beter past bij het huishouden. De ervaring leert dat een verhuiscoach stimulerend werkt. Een onderdeel van deze regeling is in veel gevallen het behoud van de oude huurprijs. Ook kent Heemstede een aanvraagformulier 'verhuis- en herinrichtingskosten senioren'. Aan dit beleidsinstrument gaan wij meer aandacht geven.

Regeling Pact voor Uitstroom

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 ook indirect op de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de gemeente. Als vanaf 2024 de Omgevingsplan inwerking treedt, worden deze regels (van rechtswege) opgenomen in het omgevingsplan. Voor het afwijken van het bestemmingsplan is de omgevingsvergunning een belangrijk instrument om flexibiliteit in het planologisch regime aan te brengen voor gewenste ontwikkelingen.

Anterieure overeenkomsten

We oefenen invloed uit op het bouwprogramma van marktpartijen als aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Doorgaans treden marktpartij en gemeente in onderhandeling met als doel om overeenstemming te bereiken over het woningbouwprogramma en de daar bijbehorende ruimtelijke uitgangspunten.

De afspraken leggen we vast in een intentie- of anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst kan een bouwplicht worden overeengekomen om vertraging te voorkomen. In de anterieure overeenkomst regelen we ook het gemeentelijk kostenverhaal, zoals ambtelijke inzet en planschade. Wanneer een gemeente de kosten van het plan heeft gedekt door een of meerdere anterieure overeenkomsten, is een exploitatieplan overbodig.

Met prestatieafspraken borgen we een goede samenwerking met de corporaties.

In ons Uitvoeringsprogramma Wonen wijden we een paragraaf aan de bouw van sociale huurwoningen door marktpartijen en de voorwaarden die we daaraan willen stellen (minimale oppervlakte, toewijzing gedurende ex-plootatieduur via Woonservice, aandeel voor laagste inkomens, etc.). Naast prijssegmenten en kwaliteit komen ook andere ruimtelijk relevante onderwerpen aan bod (o.a. stedenbouw, parkeren, duurzaamheid). Wij nemen in ons beleid op dat exploitatie door corporaties de voorkeur heeft, omdat corporaties gebonden zijn aan de regels van de Woningwet. Denk aan passend toewijzen en het maken van prestatieafspraken. We verankeren dit ook in anterieure overeenkomsten met marktpartijen. Mocht de marktpartij er toch niet uitkomen met de corporatie en zelf de woningen gaan exploiteren dan maken we extra afspraken over de exploitatieduur, de toewijzing en verhuurdersgedrag.

Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden

Wanneer locaties nog niet kunnen worden ontwikkeld, kunnen ze soms wel voor een bepaalde periode worden ingezet voor tijdelijke woonvormen. Voor een periode tot 10 jaar is dit een collegebevoegdheid. Daarnaast wordt er gekeken naar permanente locaties waarin tijdelijke huisvesting kan worden geboden aan doelgroepen met een urgentie. Het gaat hierbij per definitie om betaalbare huisvesting in de huursector. De tijdelijke huisvestingsmogelijkheden zijn met name voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, (her)starters en statushouders. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken stimuleert de bouw van tijdelijke en flexibele woonvormen, onder meer met een langere vrijstelling van het bestemmingsplan (15 jaar in plaats van 10 jaar).

Ook Heemstede experimenteert met nieuwe flexibele woonoplossingen voor verschillende doelgroepen en heeft tijdelijke woonunits geplaatst. Deze woonunits zijn er in allerlei typen en prijsklassen. Ze zijn gemakkelijk verplaatsbaar of demontabel en elders weer op te bouwen.

Vanuit de gewijzigde Woningwet kunnen vanaf 1 januari 2022 huurovereenkomsten worden afgesloten zolang een tijdelijke- of flexwoning op een locatie staat. De huurovereenkomst kan door deze wijziging rechtsgeldig opgezegd worden als de omgevingsvergunning voor de woning eindigt. Dit biedt zowel huurders als verhuurders meer zekerheid. Zo kunnen huurders zo lang in de flexwoning wonen als de woning op de locatie mag staan.

Inwoning/hospitaverhuur

Bij inwoning (ook wel bekend als hospitaverhuur) verhuurt een bewoner een deel van zijn of haar woning aan een ander huishouden. Die bewoner kan eigenaar van de woning zijn of huurder, dat maakt niet uit. Het maakt ook niet uit of het een woning in de vrije sector is of een sociale huurwoning. Het inwonend huishouden woont in dit geval onzelfstandig. Er is sprake van een afhankelijke situatie ten opzichte van de hoofdhuurder of eigenaar-bewoner. Er zijn maatschappelijke initiatieven, zoals Onder de Pannen en Kamers met Aandacht, om via kamerverhuur specifieke doelgroepen aan tijdelijke woonruimte te helpen.

Prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken gelijkwaardige afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij voor het komende jaar vast in prestatieafspraken. Via prestatieafspraken hebben we sturing op het woningbouwprogramma op locaties van corporaties. Het gemeentelijk nieuwbouwbeleid, zoals opgenomen in deze woonvisie, vormt de basis voor prestatieafspraken met corporaties over nieuwbouw. Dat wil zeggen de groei van de sociale en vrije sectorvoorraad. Corporaties hebben op eigen locaties de mogelijkheid sociale huurwoningen toe te voegen door inbreiding of door sloop/nieuwbouw.

Dit is een makkelijke manier om sociale huur bij te bouwen. Ook is het mogelijk dat corporaties nieuwe locaties verwerven. Het is ook mogelijk dat corporaties middenhuur woningen of betaalbare koopwoningen toevoegen.

In de prestatieafspraken gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar ook om de netto groei van de (dynamische) sociale voorraad. We maken dus ook prestatieafspraken over het stoppen/beperken van liberalisatie en van verkoop.

Al dan niet in combinatie met (extra) nieuwbouw voor wijkdifferentiatie of verandering van de portefeuille.

Daarnaast maken we met corporaties afspraken over de omvang en de samenstelling van het middensegment en over liberalisering van sociale huurwoningen. Het vergroten van het aanbod aan huurwoningen in het (lage) middensegment kan doorstroming vanuit de sociale huur tot stand brengen. Ook kan het tegemoet komen aan de grote vraag van gezinnen met een (laag) middeninkomen. Dit gaat wel ten koste van de sociale huur tenzij compensatie door nieuwbouw plaatsvindt. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 92,5% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ze mogen 7,5% vrij toewijzen, maar dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%.

Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie wegen af of het wenselijk is de vrije toewijzingsruimte (deels) te benutten voor de doelgroep of andere inkomensgroepen (bijvoorbeeld in het kader van gemengde buurten). Ze maken hier afspraken over en leggen dit vast in de prestatieafspraken.

Een ander thema dat aan bod komt bij de prestatieafspraken is de mogelijkheid van een financiële tegemoetkoming bij doorstroming van sociale huur naar een andere huurwoning. Corporaties zijn wellicht bereid een huurgewenning of huurkorting toe te passen in sommige situaties. Bijvoorbeeld om senioren te verleiden van een eengezinswoning naar een appartement te verhuizen of bij de overstap van een goedkope sociale huurwoning naar een middeldure huurwoning. Vaak kan de oude huur geharmoniseerd worden. Om tegemoet te komen in de verhuiskosten hebben we het eerder genoemde aanvraagformulier verhuiskosten.

Ook moedigen we verhuurders aan een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij scheefwonders.

Verhuurder kunnen huishoudens met een (hoog) middeninkomen, die in een sociale huurwoning wonen, jaarlijks een hogere huurverhoging in rekening brengen. Dit om hen te stimuleren te verhuizen naar een duurdere huur- of koopwoning. Ook kunnen corporaties zo extra inkomsten genereren voor andere opgaven (nieuwbouw, verduurzaming, matiging huurprijzen voor andere huurders). Als de woning vrijkomt, wordt deze doorgaans weer in het sociale segment verhuurd. De meeste corporaties passen dit al toe.

Ook Heemstede experimenteert met nieuwe flexibele woonoplossingen

30% sociaal en 36% betaalbare woningen wordt mogelijk gemaakt met doelgroepenverordening

Nieuwe beleidsinstrumenten

De huidige instrumenten zijn waardevol maar niet toereikend om de ambities in de woonvisie te realiseren. Daarom brengt de gemeente de volgende nieuwe instrumenten in stelling, uitwerking en implementatie. Deze nieuwe beleidsinstrumenten zijn te onderscheiden in de volgende oplossingsrichtingen: sturen op passende woningvoorraaduitbreiding, sturen op behoud van passende woningen en sturen op regionale samenwerking.

1. Sturen op passende uitbreiding van de woningvoorraad

Sturing in woningbouwprogramma op gemeentelijke locaties

Grondposities maken gemeentelijke sturing op de bouw van betaalbare woningen makkelijker. Wij kunnen het programma bepalen, voorwaarden stellen en eventueel de grondprijzen voor sociale huur, middenhuur en/of betaalbare koop verlagen. Ook kunnen we de sociale grondprijs toevoegen om corporaties in staat te stellen sociaal te bouwen of eventueel te transformeren.

Weinig gemeenten voeren nog een actief grondbeleid. Ook Heemstede heeft daardoor weinig eigen locaties voorhanden en niet de capaciteit om zelf (grootschalig) actief gronden te gaan verwerven.

Doelgroepenverordening opstellen

Als aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, kan de gemeente op basis van het Besluit Ruimtelijke Ordening 'sociale huur', 'middenhuur' en/of 'betaalbare koop' ook als categorie opnemen in het bestemmingsplan en zo een gewenst programma overeenkomen. Met de komst de Omgevingswet (in 2024) gaan deze regels van rechtswege over het naar het omgevingsplan. Om één of meer categorieën woningen op te kunnen nemen in een bestemmingsplan is er een gemeentelijke doelgroepenverordening nodig. Daarin moet tenminste de exploitatieduur en de omschrijving van de doelgroep vastgelegd worden voor de betreffende categorie(en). Het hebben van deze verordening helpt in de snelheid waarmee overeenstemming kan worden bereikt over nieuwbouwplannen die aansluiten op de ambities van de gemeente.

De gemeente heeft de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een percentage van bepaalde categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwwontwikkelingen. In de doelgroepenverordening worden de doelgroepen (uitgedrukt in bruto inkomen), instandhoudingstermijn en de maximale koop- of huurprijs per woningbouwcategorie vastgelegd.

We hebben de ambitie om bij nieuwbouwprojecten 30% sociale huurwoningen en 36% woningen in het middensegment binnen het totaal van projecten te realiseren. Met deze verordening kan de gemeente expliciet sturen op de gewenste woningbouwcategorieën voor sociale- en middenhuur. Ook maken we met deze verordening voor iedereen duidelijk wat we precies bedoelen als we het hebben over betaalbare koop of middenhuur.

Vastleggen langere exploitatieduur

Met de doelgroepenverordening leggen we ook een langere exploitatieduur voor nieuwbouw van sociale koop- en huurwoningen vast. Als er geen exploitatietermijn is vastgelegd kan een huurwoning bij mutatie naar een duurder huursegment worden getild en dus weglekken. Dit geldt ook voor sociale huurwoningen als deze dooreen marktpartij wordt gerealiseerd. Voor het behouden van nieuw te bouwen betaalbare huurwoningen is het vastleggen van de exploitatieduur (bijv. 20 jaar) daarom essentieel.

Bij een doelgroepenverordening is de exploitatietermijn minimaal 10 jaar voor sociale huur en middenhuur woningen. Heemstede streeft naar exploitatietermijnen van tenminste 25 jaar voor sociale huur

en 15 jaar voor middenhuur. Ook voor betaalbare koop kan een minimale instandhouding worden vastgelegd in de doelgroepenverordening. Dan geldt ten minste één jaar en ten hoogste 10 jaar.

Verordening differentiatie woningbouw

We kunnen niet alle uitgangspunten die voortkomen uit deze woonvisie met een doelgroepenverordening sturen. Daarom willen we ook een verordening differentiatie woningbouw opstellen. De gemeenteraad kan vervolgens deze twee verordeningen in samenhang met elkaar beoordelen en vaststellen. In een verordening differentiatie woningbouw worden bepalingen vastgelegd om voor voldoende sociale en betaalbare woningbouw te zorgen.

Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw

Met name in kleine projecten is het niet altijd mogelijk aan de vereisten van sociale woningbouw te voldoen. In dat geval is het gebruikelijk om dit gebrek financieel te verevenen. Om dit transparant te maken met een duidelijk kader, worden ook hiervoor bepalingen in een verordening differentiatie woningbouw opgenomen. Wanneer sociale woningbouw wordt afgekocht moet het verschuldigde bedrag in een vereveningsfonds worden gestort. De middelen die met dit vereveningsfonds beschikbaar komen, worden vervolgens ergens anders in de gemeente ingezet voor sociale woningbouw (zowel huur als koop). Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de middelen die beschikbaar komen geoormerkt zijn.

Als we woningen bouwen die in een behoefte voorzien, kan dat leiden tot doorstroming waardoor betaalbare huur- of koopwoningen vrijkomen.

Bouwen voor de doorstroming

Als we woningen bouwen die in een behoefte voorzien, kan dat leiden tot doorstroming waardoor betaalbare huur- of koopwoningen vrijkomen. Daarbij kan het gaan om de bouw van aantrekkelijke woningen/woonvormen voor senioren (bijv. een 'Knarrenhof'). Daardoor komen (grote) eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen.

We zien twee doelgroepen bij het bevorderen van de doorstroming: senioren en de 'empty-nesters'. De oplossing lijkt dan ook simpel: zorg dat empty-nesters willen verhuizen. Dat is lastiger dan het klinkt. Deze groep is namelijk heel divers in woon- en inkomenssituatie en in woonwensen.

Betaalbare collectieve eigendoms- en beheervormen

Dergelijke vormen, zoals wooncoöperaties, leveren op een bescheiden schaal een bijdrage aan het toevoegen en behouden van woonmogelijkheden. Doorgaans zijn deze woonvormen minstens zoveel gericht op zeggenschap als op betaalbaar wonen. Collectieve woonvormen kunnen behalve in de nieuwbouw ook ontstaan in de bestaande voorraad. Met het oog op het bestendigen van betaalbare woningen willen we vooral (de initiatieven tot) wooncoöperaties stimuleren. De leden zijn gezamenlijk eigenaar van het gebouw. We stellen een afwegingskader op om dit type initiatieven, maar ook woonzorginitiatieven, te kunnen beoordelen. Daarnaast zien we ook een toename in de vraag naar mantelzorgwoningen in de tuin. Het gaat om circa vijf aanvragen per jaar. Hierin volgt de gemeente het landelijk beleid. Bij het van kracht worden van de Omgevingswet kan dit beleid worden aangescherpt bij navraag.

Als we woningen bouwen die in een behoefte voorzien, kan dat leiden tot doorstroming waardoor betaalbare huur- of koopwoningen vrijkomen.

2. Sturen op behoud van passende woningen

Beperken van de jaarlijkse huurstijgingen bij nieuwe middenhuur woningen

De Rijksoverheid gaat over de jaarlijkse huurstijgingen. Als gemeente kunnen we de huurstijging alleen beperken door een beperkte (jaarlijkse) huurstijging vast te leggen (mogelijk met onderscheid naar categorie zoals huur of oppervlakte) in een doelgroepenverordening of in een anterieure overeenkomst.

Afspraken maken met marktpartijen over de bestaande voorraad is lastig. Daarom maken gemeenten bij nieuwbouw steeds vaker afspraken voor langjarig behoud in middensegment (bijvoorbeeld met een intentieverklaring voor middenhuur).

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor koopwoningen

We willen voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen bij verkoop worden opgekocht door een belegger die de woning duur wil verhuren (buy-to-let). Als gemeente leggen we een zelfbewoningsplicht vast in geval van eigen locaties, of spreken dit af met marktpartijen of corporaties. De termijn van deze zelfbewoningsplicht wordt vier jaar en willen we laten gelden voor koopwoningen tot een nog te bepalen prijsgrens. Bij overtreding volgt beboeting.

In combinatie met de zelfbewoningsplicht zetten we een anti-speculatiebeding in. Door een anti-speculatiebeding verbieden we om de woning binnen een bepaalde tijd door te verkopen.

Ook kan er gewerkt worden met een (aflopende) boete totdat de bepaalde tijd is verstreken. Het is mogelijk om in een anti-speculatiebeding uitzonderingen te benoemen. Bijvoorbeeld na een scheiding of als mensen een baan aan de andere kant van het land vinden.

Een anti-speculatiebeding is vooral interessant wanneer we maatregelen nemen waarmee het starters bevoordeelt. Pas dan komt de getroffen maatregel daadwerkelijk ten goede aan de starter. Bij verkoop van sociale huurwoningen spreken we met de corporaties af een zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding toe te passen.

Opkoopbescherming

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 instrument kan de gemeente inzetten onder een bepaalde prijsgrens en in bepaalde wijken, bijvoorbeeld daar waar schaarste is aan betaalbare koopwoningen of de leefbaarheid onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Gekochte woningen kunnen dan alleen in uitzonderingsgevallen verhuurd worden.

Als voorbeeld: de gemeenten Bloemendaal en Haarlem hebben opkoopbescherming ingevoerd in de hele gemeente voor alle woningen met een WOZ-waarde tot respectievelijk € 600.000 en € 389.000. Wij gaan dit instrument ook in de hele gemeente inzetten onder een bepaalde prijsgrens. De opkoopbescherming wordt opgenomen in de huisvestingsverordening.

Leegstandsverordening

Om langdurige leegstand tegen te gaan en hier een beeld op te krijgen, gaan we een leegstandsverordening instellen. Op initiatief van de Haarlemse gemeenteraad geldt daar sinds oktober 2022 een meldplicht voor leegstaande woningen en kantoren in heel Haarlem en voor winkels alleen in het centrum. Een eigenaar mag een pand zes maanden leeg laten staan. Als een woning, kantoor of winkel langer leegstaat moet de eigenaar of beheerder dit melden bij de gemeente. Wie dit niet doet, kan een boete krijgen. De gemeente gaat binnen drie maanden na de melding in gesprek met de eigenaar over het gebruik van het pand.

Tegengaan woningonttrekking

In de Huisvestingsverordening stellen we regels om het onttrekken van schaarse (betaalbare) woonruimte te beperken. In Heemstede gaan we een vergunning voor woningonttrekking instellen. Hiermee beperken we de hoeveelheid woonruimte die verloren gaat door het samenvoegen of slopen van woningen.

Regels stellen voor de toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders

Ook de toewijzing van de particuliere sociale huursector is geregeld in de huisvestingsverordening doordat deze vergunningplichtig is gemaakt. Zo komen ook deze woningen vaker terecht bij de lagere inkomens. Tot dusver stelden we in de huisvestingsverordening bij de verhuur van particuliere sociale huurwoningen alleen inkomenseisen. Wij gaan daarin voor nieuwe particuliere sociale huur op basis van het bestemmingsplan (vanaf 2024 omgevingsplan) ook eisen stellen aan de methode van publicatie (namelijk via Woonservice). Op deze manier doen we recht aan de wachtlijst van ingeschreven woningzoekenden, ook als de sociale huurwoningen op basis van het bestemmingsplan door een marktpartij worden geëxploiteerd.

Regels stellen over de toewijzing van middeldure huurwoningen en deze bij voorrang verhuren aan middeninkomens en/of doorstromers uit de sociale huur

Ook de toewijzing van middenhuur woningen in het bestemmingsplan (of vanaf 2024 in het omgevingsplan) kunnen en willen we via de Huisvestingsverordening regelen. Als we nieuwe middenhuur woningen vergunningplichtig maken, kunnen we daar inkomenseisen en voorrangsregels aan koppelen. Bijvoorbeeld voor (lage) middeninkomens en doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten. Corporaties kunnen dit nu al uit eigener beweging toepassen bij nieuwe en bestaande middenhuur woningen.

Voorrang geven bij verkoop van betaalbare koopwoningen aan huurders uit de sociale sector en/of aan middeninkomens

Als gemeente Heemstede kunnen we dit niet regelen in de Huisvestingsverordening. We kunnen wel afspraken maken met verkopende partijen in anterieure overeenkomsten over voorrang voor bepaalde doelgroepen, zoals huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Dit is een praktijk die zonder enige wettelijke maatregel mogelijk is en leidt tot meer doorstroming van huurders. Met corporaties maken we afspraken over zowel verkoop van sociale huurwoningen (voorraad) als over nieuwbouw. Bij commerciële partijen zullen afspraken eerder betrekking hebben op nieuwbouw koopwoningen.

Tegengaan van oneigenlijk gebruik (woonfraude en toeristische verhuur)

Juist in een markt die onder druk staat, zijn mensen creatief om regels te ontduiken of misbruik te maken van de schaarste. Zo betrekken mensen met valse formulieren sociale huurwoningen. En huurders die inmiddels ergens anders wonen, verhuren hun sociale huurwoning onrechtmatig onder, al dan niet voor een hogere huurprijs. Ook kan sprake zijn van crimineel gebruik of van overtreding van de regels van vakantiehuur.

Door onrechtmatigheden te bestrijden, komen woningen weer beschikbaar voor mensen uit de doelgroep op de wachtlijst. Zowel gemeenten als corporaties zijn actief in het tegengaan van woonfraude. Recent is met de Wet toeristische verhuur de Huisvestingswet aangepast. Zo zijn er meer handvatten voor gemeenten om toeristische verhuur binnen de perken te houden. Gemeenten kunnen o.a. een registratieplicht, een nachtcriterium en een vergunningplicht invoeren. De gemeente wil Heemstedenaren die hun woning of een deel daarvan aan toeristen verhuren, verplichten een registratienummer aan te vragen en te vermelden in advertenties.

Hier gaat de gemeente op handhaven door middel van boetes wanneer verhuurders het registratienummer niet vermelden in elke advertentie voor de woning.

De regels zijn bedoeld om ons inzicht te geven in hoeveel woningen er worden verhuurd, zeker nu er sprake is van schaarste op de woningmarkt. Verder moeten de regels helpen om eventuele overlast van toeristische verhuur voor omwonenden, terug te dringen.

We willen onderzoeken of een gezamenlijke aanspraak van meerdere gemeenten met kleinere plannen op subsidies voor grootschalige woningbouw kansrijk is. In elk geval zetten we daarvoor de lobby in.

3. Sturen in samenwerking met de regio

Afstemmen gewenste ontwikkeling van de betaalbare voorraad in de verschillende regio's van de provincie

In bepaalde delen van de provincie Noord-Holland is meer schaarste aan betaalbare huur- en koopwoningen dan in andere delen. Dit beperkt de keuzevrijheid van woningzoekenden en leidt ertoe dat de toegankelijkheid van bepaalde delen van de provincie voor lage middeninkomens onder druk staat. Door samen te werken, kunnen gemeenten en (regionale) corporaties zorgen dat deze verschillen niet groter worden dan wel verkleind worden. Zo maken we met het Regionaal Woonakkoord per regio afspraken tussen gemeenten, corporaties en provincie over de regionale spreiding van sociale huur. Via de MRA blijven we in gesprek met het Rijk over extra middelen om het aandeel betaalbaar te kunnen verhogen en eventueel het instrumentarium om hierop te kunnen sturen, ook richting ontwikkelaars, aan te vullen.

Tenslotte willen we onderzoeken of een gezamenlijke aanspraak van meerdere gemeenten met kleinere plannen op subsidies voor grootschalige woningbouw kansrijk is. In elk geval zetten we daarvoor de lobby in. Met de Woningbouwimpuls (WBI) kunnen kleine gemeenten (<50.000 inwoners) nu gezamenlijk een aanvraag indienen voor projecten van minimaal 200 woningen. In woondealverband wordt het ook makkelijker om samen een aanvraag in te dienen.

Actief grondposities verwerven in samenwerking met de provincie Noord-Holland

We gaan actief met de provincie zoeken naar manieren om aan grond te komen. De sturingsmogelijkheden van de gemeente Heemstede op nieuwbouw van sociale huurwoningen en van huur- en koopwoningen in het betaalbare segment zijn groter naarmate een gemeente (of corporatie) meer grond in handen heeft. Als de grond in handen is van marktpartijen willen zij een bepaald rendement. De gemeente schakelt bij aan- en verkoop altijd een makelaar in voor het bepalen van de marktwaarde (gebaseerd op het toekomstige woningbouwprogramma) van de gronden. De gemeente moet marktconform handelen en mag geen staatssteun verlenen. De taxatie van de makelaar biedt een goed inzicht in een marktconforme prijs. De ruimte om tegemoet te komen aan de wensen van de gemeente voor betaalbare woningen hangt mede af van de (hoge) aankoopprijs en van andere wensen van de gemeente, bijvoorbeeld ten aanzien van woningtypen, -grootte, parkeren en duurzaamheid. De mogelijkheden voor het bouwen van betaalbare woningen zijn dan begrensd.

Uitvoeringsprogramma beleidsinstrumentarium

In het volgende schema benoemen we de maatregelen vanuit deze woonvisie, inclusief tijdspad. Jaarlijks werken wij dit programma verder uit, waarbij ook de financiële en personele inzet vastgesteld wordt.

Maatregelen	Doorlopend	2023	2024	2025	2026
Bestaande beleidsinstrumenten					
Huisvestingsverordening					
Splitsingsvergunning					
Starterslening					
Regeling Ouder Worden & Prettig Wonen					
Regeling Pact voor Uitstroom					
Bestemmingsplan en omgevingsvergunning					
Anterieure overeenkomsten					
Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden					
Inwoning/hospitaverhuur					
Prestatieafspraken					
Nieuwe beleidsinstrumenten					
<i>Sturen op passende uitbreiding van de woningvoorraad</i>					
Sturing in woningbouwprogramma op gemeentelijke locaties					
Doelgroepenverordening opstellen					
Vastleggen langere exploitatieduur					
Vastleggen langere exploitatieduur					
Vereveningsfonds instellen voor sociale woningbouw					
Bouwen voor de doorstroming					
Betaalbare collectieve eigendoms- en beheervormen					
<i>Sturen op behoud van passende woningen</i>					
Beperken van de jaarlijkse huurstijgingen bij nieuwe middeldure huurwoningen					
Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor koopwoningen					
Opkoopbescherming					
Leegstandsverordening					
Tegengaan woningonttrekking					
Regels stellen voor de toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders					
Regels stellen over de toewijzing van middeldure huurwoningen en deze bij voorrang verhuren aan middeninkomens en/of doorstromers uit de sociale huur					
Voorrang geven bij verkoop van betaalbare koopwoningen aan huurders uit de sociale sector en/of aan middeninkomens					
Tegengaan van oneigenlijk gebruik (woonfraude en toeristische verhuur)					
<i>Sturen in samenwerking met de regio</i>					
Afstemmen gewenste ontwikkeling van de betaalbare voorraad in de verschillende regio's van de provincie					
Actief grondposities verwerven in samenwerking met de provincie Noord-Holland					

Hoofdstuk 8 Evaluatie

De woonvisie met de vier woonopgaven heeft een doorkijk tot en met 2030. Na 4 jaar evalueren we ambities en instrumenten en stellen deze waar nodig bij in een aangepaste woonvisie.

Bijlage 1. Lijst van begrippen

Aftoppingsgrenzen

De aftoppingsgrens is een huurprijsgrens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen.

Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag meer. Op deze manier wordt het gestimuleerd om een woning te huren die beter past bij het inkomen van deze mensen. Ieder jaar wordt de aftoppingsgrens bepaald door de Rijksoverheid.

Arbeidsmigranten

Economisch actieve internationals, met een inkomen behorend tot de primaire of secundaire doelgroep, die in Nederland arbeid in loondienst verrichten. Hiermee wordt onderscheid gemaakt met de groep kenniswerkers c.q. expats, die zich met een gemiddeld hoger inkomen richten op een ander segment van de woningmarkt.

Bestaande woningvoorraad

Alle woningen die op dit moment al in de gemeente staan.

Biobased bouwen

Hiermee bedoelen het bouwen met materialen die duurzaam door de natuur geboden worden. Bijvoorbeeld met hout en houtproducten.

Collectieve woonvorm

Een woonconcept waarbij mensen meer samen leven dan in een gewone woonstraat of wooncomplex. Bijvoorbeeld omdat ze voorzieningen delen, of gezamenlijk hun woningen ontwikkelen.

Doorstromen/doorstroming

Het verhuizen waarbij, naast dat er een nieuwe woning betrokken wordt, ook een (zelfstandige) woning wordt achtergelaten. Die woning kan dan opnieuw verhuurd of verkocht worden.

Huurdersvertegenwoordiging

Een complex, buurt, stad of soms specifieke doelgroep.

In Heemstede wordt door de gemeente samen met de woningcorporaties overleg gevoerd en prestatieafspraken gemaakt met de huurdersvertegenwoordiging. Zij hebben als doel de belangen van huurders in Heemstede te behartigen en te vertegenwoordigen.

Grondpositie

De mogelijkheid voor een potentiële planontwikkelaar het juridisch eigendom te verwerven van een perceel op grond van een gesloten overeenkomst. Andere benamingen zijn een zakelijk recht op de grond of een ontwikkelrecht.

Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid geeft voor de verschillende gebruiksfuncties aan wat de gehanteerde grondprijsmethodiek is binnen een gemeente.

Huishoudenssamenstelling

De samenstelling van de bevolking, beschreven in de soorten huishoudens waaruit die bevolking bestaat. Bijvoorbeeld het aandeel alleenstaanden, 2-persoons- huishoudens en gezinnen.

Inkomensgroep

In het toewijzingsbeleid van corporaties worden inkomensgroepen gehanteerd. De inkomensgroep is afhankelijk van inkomen, grootte van het huishouden en leeftijd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens). En de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens bepaald door de Europese Commissie. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaalt het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning.

Kwaliteitskortingsgrens

Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het is de bovengrens van het deel van de huur boven de basishuur waar de huurder 100% huurtoeslag over ontvangt. Wanneer de huurprijs hoger ligt dan deze grens, wordt gekort op de huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Het heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Kwetsbare groepen

Hierbij denken we aan groepen mensen met een vermindering in regie over het eigen leven. Zo'n vermindering in regie kent meerdere oorzaken. Zo kan een persoon lichamelijk of geestelijk ziek zijn, maar het kan ook zo zijn dat iemand zo oud is dat hij of zij simpelweg niet meer in staat is goed voor zichzelf kan zorgen. Kwetsbare mensen zijn daarom vaak afhankelijk van hulp door anderen. Dit kan professionele hulp zijn die aangeboden wordt door een zorgaanbieder, maar het kan ook onprofessionele hulp zijn van bijvoorbeeld een familielid in de vorm van mantelzorg.

Levensloopbestendige woning

Een woning die voor de gehele levensloop geschikt is. Dus waar je ook kan blijven wonen als je ouder wordt. Bijvoorbeeld met een gelijkvloerse slaap- en badkamer.

Mantelzorg

De zorg voor chronisch zieken, gehandicapten en hulpbehoevenden door naasten: familieleden, vrienden, kennissen en burens. Kenmerkend is de al bestaande persoonlijke band tussen de mantelzorger en zijn of haar naaste. Daarnaast gaat het om langdurige onbetaalde zorg.

Mantelzorgwoning

Een zelfstandige woning op het terrein van je eigen huis. Deze woning is bedoeld om te wonen voor degene die wordt verzorgd. Maar het kan ook zijn dat de mantelzorger zelf in de woning gaat wonen. In dat geval woont degene die wordt verzorgd in het bijbehorende huis.

Een mantelzorgeenheid zien we niet als een zelfstandige woning, maar een onzelfstandige ruimte. Al dan niet los geplaatst of aangebouwd, zonder volledig eigen voorzieningen. Over het algemeen zijn deze woningen of eenheden tijdelijk en worden verwijderd als er geen sprake meer is van mantelzorg.

Mensen met een handicap

Personen met langdurige fysieke, mentale, intellectuele of zintuiglijke beperkingen die hen in samenwerking met diverse drempels kunnen beletten volledig, effectief en op voet van gelijkheid met anderen te participeren in de samenleving. Nb. Definitie volgens VN verdrag rechten vd mens.

Mensen met een psychische kwetsbaarheid

Het gaat om personen van 18 jaar en ouder met psychische/ psychosociale problemen, verslavingsproblematiek en/of dak- en thuisloosheid. Ze hebben daarnaast problemen op minimaal twee levensgebieden van de zelfredzaamheidsmatrix (zoals gezondheid, financiën, wonen, dagbesteding en sociaal netwerk). Deze mensen zijn onvoldoende zelfredzaam om deze problemen zelfstandig (of met hulp van de sociale omgeving) op te lossen. Ze hebben specifieke combinaties van oplossingen op diverse levensgebieden nodig. De personen hebben perspectief op activering en participatie en kunnen door- en uitstromen naar meer zelfstandige vormen van wonen en leven. Een kleine groep heeft blijvende bescherming nodig. Nb. Definitie volgens Regiovisie Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Middenhuur woning

Het huursegment met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, tot de dan geldende middenhuurgrens. De huurprijs voor middenhuurwoningen wordt niet door Rijksbeleid vastgesteld, maar lokaal. Dit segment huurwoningen biedt een plek aan huishoudens die (nog) niet willen kopen of niet terechtkunnen in het sociale huur- of koopsegment.

Omgevingsvisie

Een integrale langetermijnvisie van een bestuursorgaan voor de hele fysieke leefomgeving en haar grondgebied. De omgevingsvisie is – op basis van de Omgevingswet – een verplicht instrument voor het Rijk, de provincie en de gemeente.

Optoppen

Een bestaand gebouw verhogen met één of meerdere bouwlaag/bouwlagen.

Plancapaciteit (hard en zacht)

Een indicatie van het aantal, en het type woningen waarvoor plannen in de maak zijn. Plannen zijn eerst zacht, ze zijn dan nog weinig concreet. Als plannen concreter worden, worden het harde plannen.

Prestatieafspraken

Afspraken tussen gemeente, corporaties en de huurders-belangenvereniging. Het betreft afspraken over de uitvoering van het lokale woonbeleid, waarin de bijdrage van de corporaties aan het lokale woonbeleid wordt vastgelegd. Bij het maken van prestatieafspraken moet een gemeente beschikken over een actueel en vastgesteld volkshuisvestingsbeleid (meestal een woonvisie), dat inzicht geeft in de woonwensen van de gemeente. Een gemeente zonder volkshuisvestingsbeleid kan geen prestatieafspraken afdwingen. Dat is zo geregeld in de Woningwet.

Scheefwonen

Hiermee bedoelen we meestal dat een huishouden woont in een sociale huurwoning, terwijl het inkomen hiervoor te hoog is. Je kunt ook duur scheefwonen, dan woont een huishouden in een woning waarvan de huur- prijs eigenlijk te hoog is voor het inkomen.

Starters

Mensen die op zichzelf gaan wonen (uit huis gaan) en hun eerste woning betrekken.

Sociale huurwoning

Een woning met een huurprijs onder de liberalisatie- grens. De liberalisatiegrens wordt via Rijksbeleid jaarlijks vastgesteld.

Transformatie

Bij een transformatie van een gebouw verandert de uiterlijke verschijningsvorm, of het gebruik, van een bestaand gebouw. Bijvoorbeeld de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen.

Verduurzaming

Bij gebouwen praten we dan vaak over verduurzaming, waarmee bedoeld wordt dat het gebouw en de in- stallaties zo worden aangepast dat het minder energie gebruikt en prettig is om te wonen.

Vergrijzing

Het stijgend aandeel ouderen in de bevolking.

Warmtetransitie

Omschakeling naar duurzame verwarming en warm tapwatervoorziening in gebouwen, in het bijzonder zonder het gebruik van aardgas of andere fossiele brandstoffen. In het Klimaatakkoord is over de transitie- visie warmte aangegeven dat gemeenten verplicht zijn uiterlijk 31 december 2021 een Transitievisie Warmte te hebben vastgesteld. In de transitievisie warmte wordt per wijk van de gemeente het tijdspad aangegeven wanneer de ontkoppeling van aardgas gepland is.

Woonmilieu

Het woonmilieu zegt iets over de soort wijk. Daarbij gaat het over het type woningen maar ook over de publieke ruimte, voorzieningen en ligging t.o.v. het centrum. In de gemeente Heemstede onderscheiden we diverse woonmilieus.

Woonlasten

Alle kosten die samenhangen met het wonen, dit is meer dan alleen de huur of hypotheeklasten. Onder woon- lasten wordt bijvoorbeeld ook verstaan: energiekosten, onderhoudskosten en verzekeringen.

Woonwensen

Wensen die te maken hebben met wonen en de woon- omgeving. De gemeente Heemstede voert elke 4 jaar een woonwensenonderzoek uit in de regio en daarmee onder haar inwoners (zie bronnenlijst).

Woningprogramma

Een beschrijving (programma) van het aantal en type woningen dat volgens het woonbeleid gebouwd moeten worden.

Woningmarktregio

De gemeente Heemstede is onderdeel van de woning- marktregio Zuid-Kennemerland-IJmond. De gemeente heeft zich aan een aantal woon-gerelateerde opgaven gecommitteerd. Deze opgaven en doelen zijn vastgelegd in het Regionale Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025.

Woningzoekenden

Mensen die op zoek zijn naar een (andere) woning. Voor de sociale huursector worden hiermee vaak de mensen bedoeld die staan ingeschreven bij Woon- service. In het kader van de sociale huursector wordt vaak gesproken over actief woningzoekenden. In de huidige definitie worden daarmee mensen bedoeld die afgelopen jaar ten minste één keer op een huurwoning op Woonservice gereageerd hebben.

Woningwet

De Woningwet 2022 stelt nieuwe spelregels. De herziene Woningwet is erop gericht dat de werking, uitvoerbaar- heid en toekomstbestendigheid van de Woningwet wordt verbeterd. Ook wordt maatwerk beter mogelijk, komt er ruimte voor meer risicogericht toezicht en worden de administratieve lasten beperkt. Om dit te bereiken zijn onnodige details en regels geschrapt, is de stapeling van waarborgen weggenomen en zijn regels vereenvoudigd en verduidelijkt. Deze wijzigingswet maakt het voor toege- laten instellingen beter mogelijk hun maatschappelijke taken te vervullen.

Bijlage 2. Gebruikte bronnen

1. Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA 2022
2. Nota Duurzaam Heemstede 2020 – 2024 en routekaart energie neutraal Heemstede
3. Economisch Actieprogramma 2023 – 2027 inclusief Uitvoeringsagenda 2023
4. Masterplan Wonen 2.0, december 2022, provincie Noord-Holland
5. Regiovisie Jeugdhulp IJmond en Zuid-Kennemerland (maart 2022)
6. De Toekomst van kantoren en bedrijfsruimten in Heemstede, 31 juli 2018, Bureau Stedelijke Planning
7. Advies Woonvisie Heemstede Klankbordgroep WMO Heemstede, oktober 2022
8. Instrumentenkoffer betaalbare woningvoorraad, 12 april 2022, RIGO
9. Woningmarktverkenning Heemstede 2022 – 2030, ABF Research