

# Collegebesluit

Collegevergadering: 10 januari 2023

Zaaknummer : 1157686  
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede  
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam  
Openbaarheid : Actief openbaar

## ONDERWERP

Concept Woonvisie 2023 – 2027 ‘Samen werken aan passend wonen’

## SAMENVATTING

Het college van B&W stemt in met de 80% versie van de concept-woonvisie Heemstede “Samen werken aan passend wonen” 2023-2027. De woonvisie Heemstede heeft als hoofdoel een grote verscheidenheid te creëren van aantrekkelijk woonmilieus met meer passende woningen voor verschillende doelgroepen. De realisatie van een woningvoorraad die aansluit bij de veranderende huishoudenssamenstelling waarbij doorstromen gemakkelijker wordt, is hierbij een randvoorwaarde. Het college geeft de concept-woonvisie vrij voor inspraak. Daarnaast kan de raad in gesprek met inwoners en stakeholders op 2 februari (het Rondetafelgesprek) over het thema Wonen. Het college vraagt de commissie Ruimte op 9 februari 2023 haar zienswijzen mee te geven.

## JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Gewijzigde Woningwet 2022;
- Nota Participatie gemeente Heemstede;
- Volkshuisvestingsbeleid Heemstede 2016;
- Beleidsplan Sociaal Domein;
- Nota Duurzaamheid Heemstede 2020-2024;
- Uitvoeringsprogramma Heemstede Duurzaam 2022 – 2023;
- Transitievisie Warmte Heemstede;
- Nota Ecologie Heemstede 2021;
- Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA en Noord-Holland;
- Convenant toekomstbestendige woningbouw;
- Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025;
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022;
- Verordening starterslening Heemstede 2021;
- Beleidsregels voor het verlenen of weigeren van een splitsingsvergunning;
- Reglement Urgentiecommissie Zuid-Kennemerland 2022;
- Motie Woningbouw voor het middensegment, Motie Brei in, breidt uit, Motie Parkeer de norm, Motie Groene Oase.

## BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de Concept Woonvisie 2023 – 2027;
2. De Concept (80% versie) Woonvisie 2023 - 2027 voor inspraak vrij te geven en voor te leggen aan de commissie Ruimte voor een zienswijze (B-stuk).

# Collegebesluit

Collegevergadering: 10 januari 2023

## AANLEIDING

Het opstellen van een woonvisie door de gemeente Heemstede is belangrijk omdat in ieder geval de wooncorporaties een redelijke bijdrage moeten leveren aan de uitvoering van de Woonvisie. De geëvalueerde Woningwet 2022 verplicht alle gemeenten om een Woonvisie op te stellen. Daarnaast is er vanuit de raad de wens om meer te sturen op het wonen in de gemeente. Via de Woonvisie 2023 – 2027 stuurt de raad op het wonen en geeft zij aan wat zij belangrijk vindt als het gaat om het wonen in Heemstede.

De Woonvisie 2023 – 2027 is een overkoepelende visie waar alle gerelateerde beleidsvelden van het wonen aan bod komen. De integrale visie op het wonen gaat over de samenwerking, passend wonen, wonen zorg en welzijn, leefbaarheid en veerkrachtige wijken, duurzaamheid en toekomstbestendig wonen en geeft tevens randvoorwaarden voor de woningbouwprogrammering.

In 2016 is het Volkshuisvestingsbeleid Heemstede vastgesteld. Vervolgens heeft de raad op 3 juli 2019 een raadsdiscussie over het wonen gevoerd. Op 27 januari 2022 is de startnotitie Woonvisie en het participatieplan Woonvisie vastgesteld. Naast het voorbereidende traject zijn er vier moties aangenomen door de raad die invloed hebben op de woonvisie: de motie 'Woningbouw voor het middensegment', de motie 'Brei in, breidt uit', de motie 'Parkeer de norm' en de motie 'Groene Oase'.

De visie is mede tot stand gekomen op basis van gesprekken met partners en sleutelfiguren en afgestemd op de actuele ontwikkelingen op Rijksniveau, de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. De gemeente faciliteert, stimuleert en verbindt. Samen met de corporaties, marktpartijen (initiatiefnemers), huurdersvertegenwoordiging, zorgaanbieders en andere partijen in de gemeente en regio wil het college de ambities realiseren met de voorgenomen activiteiten die zijn opgenomen in de uitvoeringagenda. Deze visie geeft input aan de Omgevingsvisie en omgevingsplannen van Heemstede.

## MOTIVERING

Met het vaststellen van de Woonvisie geeft de raad kaders voor het woonbeleid. Hieronder wordt beargumenteerd waarom de Woonvisie wordt vastgesteld.

- ***De nieuwe geëvalueerde Woningwet verplicht gemeenten een Woonvisie op te stellen***

Sinds 1 januari 2022 is de gemeentelijke woonvisie verplicht. De vorm van de Woonvisie is echter vrij. Het mag een kort document zijn met actiepunten, maar ook een uitgebreid boekwerk waarin alles tot in detail staat beschreven. Heemstede kiest ervoor om een inhoudelijke visie te ontwikkelen waarin zoveel mogelijk aspecten van het wonen aan bod komen.

# Collegebesluit

Collegevergadering: 10 januari 2023

- ***Op basis van de peiling Woonvisie en het woningmarktonderzoek is een woonvisie geschreven***

Ten behoeve van het opstellen van de Woonvisie heeft het college een woningmarktverkenning laten uitvoeren naar de huidige en toekomstige woningmarkt. De voornaamste uitkomsten die we zien zijn een sterke stijging van een drietal specifieke huishoudenssamenstellingen te weten de

- 1- en 2-persoons-huishoudens,
- huishoudens vanaf 75 jaar en
- gezinnen met kinderen.

Ook zien we dat het bestaande woningaanbod eenzijdig is en niet voldoet aan de toegenomen diversiteit aan huishoudenstypes: 1-ouder gezinnen en senioren, statushouders en arbeidsmigranten. Tevens is het college in gesprek gegaan met inwoners over wonen en is een enquête in de vorm van een peiling uitgevoerd. Daar kwam een voorkeur voor kleinere woningen (voor starters en senioren) uit naar voren.

- ***Via de Woonvisie stelt de raad kaders voor corporaties en andere ontwikkelende partijen***

De Woonvisie geeft richting aan ontwikkelaars om woningbouwplannen voor te bereiden. Daarnaast is de Woonvisie de basis voor het woonbeleid. De Woonvisie stelt kaders en geeft richting aan ontwikkelende partijen

- ***De Woonvisie is de basis voor de meerjaren prestatieafspraken met de woningcorporaties in Heemstede***

De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties met hun activiteiten een bijdrage moeten leveren aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeenten waar zij actief zijn. Deze bijdrage wordt opgenomen in de prestatieafspraken. De volkshuisvestelijke doelstelling van een gemeente staan beschreven in een Woonvisie. Zonder Woonvisie hebben de corporaties geen beleid waarop basis van zij deze bijdrage kunnen inrichten. Met de Woonvisie geeft de raad dus kaders en opgaven aan voor de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties en huurdersverenigingen.

- ***De Woonvisie sluit aan bij bestaand beleid en ambities en verbindt deze ambities integraal.***

Het wonen is een breed onderwerp en heeft overlap met verschillende andere thema's. De Woonvisie tracht deze thema's integraal te verbinden met het wonen en binnen de opgaven die voor ons liggen een weloverwogen keuze te maken. Andere visies en beleidsstukken zijn meegenomen bij het schrijven van de Woonvisie en hier is bij aangesloten. Ook sluit de Woonvisie aan bij het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond. De Woonvisie is op zijn beurt weer één van de bouwstenen voor de omgevingsvisie.

## Kanttekeningen

- *Het vaststellen van de Woonvisie is slechts het begin van een langer traject*  
Na het vaststellen van de Woonvisie moet er nog veel gebeuren. Een visie is immers niet gelijk werkelijkheid. Dit vereist het opstellen en aanpassen van verordeningen en beleid en een brede samenwerking met verschillende partijen. Een inventarisatie met planning is opgenomen aan het eind van de Woonvisie.

- *De druk op de Heemstedse woningmarkt is niet zomaar opgelost*  
De druk op de woningmarkt is in heel Nederland groot maar in Heemstede is deze nog groter. Van de 355 Nederlandse gemeenten stond Heemstede op plek 11 op de Hittekaart 2021 qua woningdruk. Daarbij komt dat de bouwmogelijkheden in de gemeente beperkt zijn. Maatregelen om de druk op de woningmarkt tegen te gaan zijn deels symptoombestrijding. Zolang er een tekort aan woningen is zal de druk op de woningmarkt hoog blijven. De beperkte bouwmogelijkheden maken de sturingsmogelijkheden minder effectief. Ondanks dit gegeven vindt het college de sturingsmogelijkheden belangrijk en neemt zij haar verantwoordelijkheid in deze.

- *De beleidsinstrumenten die we willen implementeren om te sturen op wenselijk wonen in Heemstede, kennen ook keerzijden*

Nagenoeg alle voorgestelde beleidsinstrumenten kennen minder positieve kanten. In veel gevallen zijn deze van financiële aard. Zo heeft bij sturing in een woningbouwprogramma op een gemeentelijke locatie het stellen van voorwaarden ten aanzien van de bouw van sociale huur, middel dure huur en/of sociale koop, naast voorwaarden ten aanzien van stedenbouw, parkeren en duurzaamheid, een drukkend effect op de grondopbrengsten.

Kosten kunnen ook ontstaan vanuit de behoefte aan handhaving die vereist is bij veel maatregelen. Met het oog op handhaving kunnen we in een enkel geval ervoor kiezen om maatregelen beperkter uit te voeren. Zo kiezen we ervoor om de huisvestingsvergunningplicht ten aanzien van middel dure huurwoningen te beperken tot nieuwbouw middel dure huurwoningen omdat dit beter te handhaven is.

Daarnaast klinken sommige maatregelen ook krachtiger dan ze in de praktijk uitpakken. Dat geldt in het bijzonder voor maatregelen rondom doorstroming. De werkelijke behoefte om te verhuizen van mensen is vaak beperkter dan verwacht mag worden als maatregelen zijn ingesteld. Zo leert de ervaring dat een verhuiscoach stimulerend werkt, maar dat het aantal verhuizingen ook dan geen grote vlucht neemt. Wel kunnen we met communicatie en woningcorporaties bekijken hoe we de Regeling Ouder Worden & Prettig Wonen meer onder de aandacht kunnen brengen.

Tegelijkertijd betreffen vrijwel alle maatregelen geen onontgonnen terrein omdat één of meerdere (regio)gemeenten ze hebben ingevoerd. We kunnen van de ervaringen van andere (regio)gemeenten leren en waar mogelijk samenwerken. Ook kunnen we bij sommige maatregelen een prijs of tijdsduur afstemmen met buurgemeenten, zodat we als regiogemeenten een gelijk speelveld creëren. Te denken valt aan de zelfbewoningsplicht, waar tal van gemeenten, waaronder Haarlem, vier jaar voor hebben afgesproken.

# Collegebesluit

Collegevergadering: 10 januari 2023

## FINANCIËN

Het ambitieniveau in de bijgevoegde Woonvisie is hoog. De verwachting is dat voor de eerste jaren de ambities, het implementeren van de uitvoering van deze Woonvisie, binnen de huidige capaciteit kunnen worden opgevangen. We zien echter dat de landelijke overheid regie terugpakt op wonen en dat gemeenten daar navolging aan geven en meer op wonen kunnen en willen sturen. Dit brengt met zich mee dat de implementatie en handhaving van woonbeleidsinstrumenten vanaf 2024 tot een grotere capaciteitsvraag gaat leiden. De huidige capaciteit in 2022 is 0,5 fte. In 2025 zal 1 fte extra aan capaciteit bovenop 0,5 fte noodzakelijk zijn.

## PLANNING/UITVOERING

De stappen naar definitieve besluitvorming zijn enigszins gewijzigd ten opzichte van de eerdere planning. De stappen zijn als volgt:

- Dinsdag 10 januari 2023: Collegebesluit: 80% versie Woonvisie op agenda van het college. Het college vraagt de commissie Ruimte om een zienswijze te geven op de 80% versie Woonvisie en geeft de Woonvisie vrij voor inspraak.
- Na 10 januari 2023 versturen 80% Woonvisie naar alle stakeholders.
- Donderdag 2 februari 2023: Rondetafelgesprek Wonen georganiseerd door de griffie.
- Donderdag 9 februari 2023: Behandeling in commissie Ruimte.
- Afwegen en verwerken van alle reacties op de 80% versie om te komen tot de 100% versie van de Woonvisie.
- Op dinsdag 7 maart 2023 besluit het college over de 100% versie van de Woonvisie.
- Na bespreking in de commissie Ruimte van 6 april wordt de Woonvisie naar verwachting op 20 april 2023 door de raad vastgesteld.

## SAMENWERKING EN COMMUNICATIE

Om te komen tot de Woonvisie die voorligt is er met veel partijen gesproken. Daarnaast is er een participatietraject uitgevoerd, in lijn met het vastgestelde participatieplan. Hieronder worden de partijen opgesomd. Deze partijen ontvangen ook de 80% versie van de Woonvisie en kunnen hun zienswijze geven. Alle reacties op de 80% versie worden meegewogen in het afronden van de 100% versie van de Woonvisie. Onderstaande partijen zijn betrokken.

- De woningcorporatie Elan Wonen en de woningcorporatie Pré Wonen;
- De woningcorporatie Woonzorg Nederland
- De bewonersraad Elan Wonen;
- De Bewonerskern Pré Wonen;
- De bewonerscommissie van het wooncomplex Heemhaven (Woonzorg Nederland);
- De WMO Klankbordgroep;
- Zorgbalans;
- Sint Jacob.

Aanvullend op de gesprekken met externe partijen is er een werksessie georganiseerd over veiligheid, leefbaarheid en participatie. Bij deze werksessie waren de woningcorporaties, huurdersverenigingen en buurtbemiddeling aanwezig, naast de burgemeester en verschillende ambtenaren.

# Collegebesluit

Collegevergadering: 10 januari 2023

Inwoners zijn betrokken via twee sporen: een peiling over het wonen en een bewonersavond. De peiling is ingevuld door 1.243 inwoners. De peiling is onafhankelijk uitgewerkt door een extern bureau om de onafhankelijkheid zoveel mogelijk te waarborgen. De resultaten zijn verwerkt in de Woonvisie en geven tevens een aantal mooie inzichten voor het vervolg.

## **Rondetafelgesprek**

De raad gaat graag in gesprek met inwoners en stakeholders. Voor het eerst zal een Rondetafelgesprek worden gehouden (georganiseerd door de griffie) waarin de dialoog en samenspraak wordt vormgegeven. Op 2 februari 2023 vindt dit gesprek plaats. De 80% versie wordt als input voor dit gesprek gebruikt.

## **DUURZAAMHEID**

De Woonvisie overlapt op een aantal punten met de Nota Duurzaamheid. In de Nota Duurzaamheid staan verschillende ambities, doelstellingen en prioriteiten geformuleerd die betrekking hebben op het wonen. De Woonvisie sluit op deze punten aan bij de Nota Duurzaamheid. Tevens is het thema duurzaamheid integraal betrokken bij het opstellen van de Woonvisie.

## **BIJLAGEN**

1. Concept Woonvisie (80% versie)