

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 24 oktober 2023

Zaaknummer : 1216775
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: Planvoorraad woningen Heemstede oktober 2023

- Ter informatie/update Toezeggingen commissie 5 oktober 2023
 Beantwoording schriftelijke vragen Overige

Vraag

Tijdens de commissie Ruimte van 5 oktober 2023 zijn bij de behandeling van de projectopdracht Havenkwartier / 't Groot Clooster vragen gesteld over de planvoorraad (woningbouw aantallen). Wethouder Stam heeft de commissie aangegeven schriftelijk terug te komen op inzicht in de harde en zachte planvoorraad van de gemeente Heemstede.

Antwoord

De gemeenteraad ontvangt maandelijks het overzicht van bouwprojecten met de zogeheten harde en de zachte planvoorraad vanaf 2020. Met de aangenomen Woonvisie behoeft de planvoorraad een update. Hieronder het nieuwe format met de woningbouwcijfers tegen de context van de Woonvisie en het Woonakkoord Zuid-Kennemerland. Onder de tabel is een toelichting opgenomen over hoe het Woonakkoord, de Woondeal, de Woonvisie en de Omgevingsvisie zich tot elkaar verhouden.

Oktober 2023		
Beleid (uitvoering tot 2030)	Aantal te realiseren woningen	Aantal woningen opgenomen in <u>harde</u> plancapaciteit
Woonakkoord Zuid-Kennemerland 2021-2025	300	268
Woonvisie 2023-2027	355 (waarvan 100 uit Woondeal MRA)	0
Totaal tot 2030	655	268

Woonakkoord Zuid-Kennemerland 2021-2025

Heemstede heeft in 2020 afgesproken om tot 2030 een woonopgave van 300 woningen te realiseren. De harde planvoorraad gaat over woningbouwplannen waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld en/of een vergunning is verleend. Vanaf 2020 zijn 268 woningen van de 300 in harde plancapaciteit geborgd.

Als gevolg van autonomen ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld particuliere initiatieven voor woningbouw, woningsplitsing en transformatie van panden met een andere bestemming dan wonen naar een woonbestemming, wordt verwacht dat de toentertijd afgesproken 300 woningen voor 2030 gehaald kunnen worden. Uiteraard is het behalen van dit aantal afhankelijk van ruimtelijke procedures (bezwaar en beroepsprocedures die hiermee samenhangen) en marktomstandigheden (onder andere inflatie, rentestijgingen, tekort aan bouwmaterialen en personeel).

Gelet op de reeds opgeleverde projecten, verwachte particuliere initiatieven tot en met 2025 en woningsplitsingen, is deze afspraak uit het Woonakkoord haalbaar. Omdat de 268 woningen reeds opgeleverd zijn, tellen deze niet mee in het monitoren van de ambitie uit de Woonvisie. Om verwarring in het vervolg te voorkomen, worden deze cijfers in de nieuwe versie van het overzicht bouwprojecten niet meer opgenomen.

Zorgwoningen

Een uitzondering op woningen die meetellen in de planvoorraad zijn woningen met een zorgcomponent. Een voorbeeld zijn de beoogde 66 zorgstudio's bij Thagaste Mariënheuvel. Die zijn bedoeld voor een doelgroep die niet zelfstandig kan wonen. Deze zorgstudio's zijn geen volwaardige en zelfstandige woonruimten, ondanks een eigen woonadres en worden daarom niet meegenomen in de berekening van het totaal aantal te bouwen woningen. Andere voorbeelden zijn Hartekamp en Ons Tweede Thuis waar plannen zijn om zorgwoningen (beschermde wonen) te realiseren.

Woonvisie Heemstede 2023-2027

Na de realisatie van 300 woningen (woonakkoord 2021-2025) is in de Woonvisie 2023-2027 de ambitie opgenomen om in deze periode opnieuw 355 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De afspraken die gemaakt zijn in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) Woondeal (maart 2023) maken onderdeel uit van deze ambitie.

Het aantal van 355 te bouwen woningen is tot stand gekomen op basis van 100 woningen uit de Woondeal. Daarnaast 255 woningen als gevolg van een globale inventarisatie van de mogelijkheden op de potentiële woningbouwlocaties waar de gemeente Heemstede actief op kan sturen. Het gaat dus niet over particuliere ontwikkelingen kleiner dan 10 woningen of woningsplitsingen. Dat wordt gezien als autonome ontwikkelingen van de woningvoorraad.

Sturen op realisering woningbouw

De gemeente Heemstede heeft bij ontwikkellocaties bijna geen grondposities. Dat maakt dat de gemeente middels het opstellen van beleid (Omgevingsvisie, programma Wonen en omgevingsplan) en via samenwerkingsconstructies met marktpartijen, actief moet sturen op de daadwerkelijke totstandkoming van de benodigde woningen.

Kennemerduin, Manpadslaangebied, Havenkwartier zijn locaties waar de gemeente Heemstede actief kan sturen in het planproces om tot daadwerkelijke bouw van de benodigde woningen te komen. Deze locaties zijn in deze fase nog de zachte planvoorraad. Het zijn (potentiële) woningbouwplannen die nog in voorbereiding zijn en waarvoor het woningbouwprogramma en de

kaders nog (juridisch) moeten worden vastgelegd in een vergunning of omgevingsplan. Uiteraard wordt de gemeenteraad actief geïnformeerd over ontwikkelingen op deze locaties en wordt tijdig besluitvorming voorbereid.

Uitwerking van Woondeal in Woonvisie 2023 en relatie met woningbouw projecten

Er zijn anno oktober 2023 geen bestemmingsplannen vastgesteld waarin de bouw van de extra woningen mogelijk worden gemaakt. Anders dan voor de bouwmogelijkheden op het Manpadslaangebied en het Havenkwartier zijn er de komende vier jaren geen andere buitenstedelijke bouwlocaties.

In de Woonvisie 2023 is opgenomen dat: *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).*

De conclusie is dat om circa 355 woningen voor 2030 daadwerkelijk te kunnen bouwen in Heemstede, de gemeente actief en weloverwogen moet inzetten op woningbouw op de locaties Manpadslaan en Havenkwartier en samen met Elan Wonen op de locatie Kennemerduin.

Van zachte naar harde planvoorraad

In Noord-Holland is de verwachting dat 30% van de zachte planvoorraad niet voor 2030 wordt omgezet in harde plancapaciteit (analyse monitor plancapaciteit Noord-Holland). Dat is onder andere afhankelijk van juridische procedures, inspraak en participatie, financiële haalbaarheid en stedenbouwkundige inpassing. Een overprogrammering in de zachte planvoorraad is daarom aan te bevelen om uiteindelijk wel de benodigde woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Omgevingsvisie Heemstede

De Woonvisie maakt integraal onderdeel uit van de uit te werken omgevingsvisie Heemstede. Vanuit de omgevingsvisie wordt ook al nagedacht over mogelijke toevoegingen van woningen aan de voorraad in de periode na 2030. Zo wordt in het kader van (de voorbereiding van) de omgevingsvisie gesproken over de omgeving van het station Heemstede-Aerdenhout als mogelijke ontwikkellocatie. Inwoners worden actief gevraagd om daarover hun mening te geven via een vragenlijst, zie <https://omgevingsvisie.heemstede.nl/>