

# Raadsbesluit

Raadsvergadering: 08 juni 2023

Zaaknummer : 1179536  
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede  
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam  
Openbaarheid : Actief openbaar

## ONDERWERP

Woonvisie 2023 – 2027 ‘Samen werken aan wonen’

## SAMENVATTING

Het college van B&W stemt in met de definitieve versie van de woonvisie Heemstede “Samen werken aan wonen” 2023-2027. De woonvisie 2023-2027 heeft als hoofddoel een grotere 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.

## 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 ‘Woonvisie 2023 – 2027’;
2. De raad voor te stellen de ‘Woonvisie 2023-2027’ vast te stellen;
3. De ‘Woonvisie 2023 – 2027’ voor te leggen aan de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).

**BESLUIT RAAD**

De raad van de gemeente Heemstede;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april

besluit:

De 'Woonvisie 2023 – 2027' vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

## **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 samenwerking, passend wonen, wonen zorg en welzijn, leefbaarheid en veerkrachtige wijken, duurzaamheid en toekomstbestendig wonen en geeft tevens randvoorwaarden voor de woningbouwprogrammering.

### **Aanloop Woonvisie 2023-2027**

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 onze partners: woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging, marktpartijen, zorgaanbieders, makelaars en de klankbordgroep WMO. Samen met deze partijen wil het college de ambities realiseren met de voorgenomen activiteiten die zijn opgenomen in de uitvoeringagenda.

In januari 2023 heeft het college de commissie Ruimte gevraagd om een zienswijze te geven op de 80% versie en is deze concept woonvisie vrijgegeven voor inspraak en verstuurd naar alle partners. Op 2 februari heeft het Rondetafelgesprek Wonen plaatsgevonden, een primeur voor de gemeente. Hierin is de raad in gesprek gegaan met inwoners en stakeholders waarbij de 80% versie als input is gebruikt. Nadien heeft afweging en verwerking plaatsgevonden van alle reacties op de 80% versie om te komen tot de definitieve versie van de Woonvisie. Ambtelijk wordt aan de partners teruggegeven in hoeverre hun inbreng een plaats geeft gekregen in de definitieve versie. Onderstaande opsomming geeft de belangrijkste punten weer waarop herziening ten opzichte van de 80% versie heeft plaatsgevonden:

- Verduidelijking van de mate waarop de in de Woonvisie geformuleerde ambities aansluiten bij landelijke ontwikkelingen.
- De bepaling in het 'afwegingskader woningbouw' dat er minimaal 30% sociale huur wordt opgenomen in binnenstedelijke bouwplannen, gaat in plaats daarvan gelden voor heel Heemstede.

- In het 'afwegingskader woningbouw' is het opgenomen minimaal woonoppervlak bij sociale huur van 40 m<sup>2</sup> losgelaten en veranderd in 50m<sup>2</sup>. Hiermee geven wij gehoor aan de kritiek van woningcorporaties die stellen dat zij 40 m<sup>2</sup> te klein vinden voor een reguliere tweekamerwoning en het hun positie verslechtert in het uitnameproces omdat ontwikkelaars zich richten op het door ons gestelde minimale woonoppervlak.
- Met het ondertekenen van de Woondeal MRA hebben wij ons gecommitteerd aan het streven bij nieuwe woningbouwprojecten 2/3<sup>de</sup> in het betaalbare segment uit te voeren. Daarom hebben wij bij de richtlijn voor nieuwe woningbouw het percentage voor het middensegment verhoogd van 35% naar 36%. Met 30% sociaal en 36% middensegment stuurt Heemstede bij woningbouw op 2/3<sup>de</sup> betaalbare woningen. Het overige deel van het woningbouwprogramma is te ontwikkelen naar inzicht van de initiatiefnemer om de haalbaarheid van projecten te kunnen borgen in een gemeente met een relatieve hoge grondprijs. Met deze spelregels voldoen we aan de grote behoefte naar sociale- en middeldure woningen in de gemeente volgens de ABF woningmarktverkenning Heemstede 2022-2030. Ook doorstromen heeft hier baat bij.
- Toevoeging van de opgave om te onderzoeken of er kleinschalige bouwlocaties te vinden zijn in de wijken nu lage concentraties aan bebouwing hebben, bijvoorbeeld op binnenterreinen (revisieadvies WMO klankbordgroep).
- Toevoeging van de inspanningsopgave om bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen de werkgroep Toegankelijkheid te betrekken voor hun aanbevelingen. Zo realiseren we een optimale toegankelijkheid voor iedereen (revisieadvies WMO klankbordgroep).
- Verwijderen van tegenstrijdigheden, corrigeren van cijfers en jaartallen, aanpassing van termen met oog op eenduidigheid, voorselecteren op inwerkingtreding Omgevingswet, etc.

## 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.

- ***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. De visie is afgestemd op de actuele ontwikkelingen op regioniveau, Rijksniveau en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). 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 en omgevingsplannen.

- ***De Woonvisie draagt bij aan de gemaakte afspraken met het ministerie van Binnenlandse zaken, Provincie en gemeenten.***

De volgende beleidskeuzes dragen bij aan de landelijke ambities:

- Het realiseren van tenminste 30% sociale huur in nieuwbouwprogrammering om de sociale woningvoorraad uit te breiden;
- Het streven van 36% middensegment om zorg te dragen voor de gewenste doorstroming;
- Het hanteren van de landelijke betaalbaarheidsgrenzen draagt bij aan de landelijke woningbouwambities, zoals opgenomen de Nationale Woon- en Bouwagenda;
- Met de ambitie om ten minste 355 woningen te bouwen tot en met 2030 levert de gemeente Heemstede een gepaste bijdrage aan de oplossing van het nationale woningtekort.

## **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 bouw van 355 woningen tot en met 2030 is niet gegarandeerd*

Het college streeft ernaar om tenminste 355 woningen te realiseren tot en met 2030. In Heemstede zijn weinig bouwlocaties. Woningbouw moet daarom overwegend plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied. Dit heeft gevolgen voor de direct omwonenden. Ook hangt de bouw samen met de zogenaamde kritische succesfactoren zoals omschreven in de Woondeal MRA. Denk aan stikstofproblematiek, geluid, energie-infrastructuur, water en bodem, betaalbaarheid, mobiliteit, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de

bestaande voorraad, ondersteuning van locaties en uitvoeringscapaciteit. Om de woningbouwproductie tijdig te kunnen realiseren, dient het Rijk een aantal knelpunten weg te nemen of de juiste randvoorwaarden te creëren.

- *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. Kosten kunnen 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 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.

## **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. In de kadernota 2025 wordt een voorstel hiervoor voorgelegd.

## **PLANNING/UITVOERING**

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

- Dinsdag 11 april 2023: Collegebesluit: definitieve versie Woonvisie op agenda van het college. Het college vraagt de commissie Ruimte om advies te geven aan de raad (A-stuk).
- Donderdag 25 mei 2023: Behandeling in commissie Ruimte.
- Na bespreking in de commissie Ruimte van 25 mei wordt de Woonvisie naar verwachting op 08 juni 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 ontvingen ook de 80% versie van de Woonvisie en konden hun zienswijze geven. Alle reacties op de 80% versie zijn meegewogen in het afronden van de definitieve 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.

Inwoners zijn betrokken geweest 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. Na vaststelling wordt de Woonvisie op de website van de gemeente geplaatst.

## **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. Woonvisie 2023 – 2027