

## Startnotitie voor de Woonvisie Heemstede

Deze startnotitie is de eerste stap richting een Woonvisie in de gemeente Heemstede. Er is toegelicht waarom een Woonvisie wordt geschreven, wat de doelen en het resultaat zijn en wie er betrokken wordt. Verder is er een stappenplan plus globaal tijdsplan voor het ontwikkelen van de Woonvisie. De startnotitie is gericht op het traject richting de Woonvisie en gaat niet inhoudelijk in op de verschillende onderwerpen.

### Aanleiding

De nieuwe geëvalueerde Woningwet verplicht iedere gemeente om een Woonvisie op te stellen. Daarnaast is er de wens van de gemeenteraad om over de verschillende aspecten van het thema 'wonen' een discussie te voeren, niet alleen met elkaar, maar vooral ook met bewoners en professionals. Deze wens is niet verassend. Wonen is enorm actueel: er is een groot woningtekort in Nederland, er liggen enorme verduurzamingsopgaven voor ons en de woonzorgopgave is substantieel. De Woonvisie moet de richting van het woonbeleid voor de komende jaren schetsen en is daarmee de basis voor het toekomstige woonbeleid. Na het vaststellen van de Woonvisie wordt deze vertaald in een uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda concretiseert de visie en ambities. De uitvoeringsagenda wordt iedere twee jaar herijkt. Hierin staat aangegeven wat we de komende twee jaar willen bereiken, wat we de afgelopen twee jaar al bereikt hebben en of er nog nieuwe trends en ontwikkelingen zijn die onze aandacht behoeven.

### Doelen

De Woonvisie geeft een antwoord op de vraag wat voor gemeente Heemstede wil zijn. Onze inwoners zijn trots op hun woonplaats en blijven hier graag wonen. In de Woonvisie komen de verschillende aspecten van het wonen aan bod. Dit bestaat onder andere uit:

- De woonwensen van Heemstedenaren;
- De (on)mogelijkheden op het gebied van wonen;
- De trends en ontwikkelingen rondom het wonen;
- Welk effect deze trends en ontwikkelingen hebben op het wonen in Heemstede.

Via bovenstaande aspecten wordt een beeld geschetst van het toekomstige wonen in Heemstede. Daarnaast moet iedereen in de Woonvisie kunnen zien waar de gemeente de komende vijf jaar op inzet: wat zijn de doelen en prioriteiten op het gebied van wonen. De prioriteiten en doelen hebben betrekking op verschillende terreinen:

Onderwerp	Voorbeelden
Woningbouw	Ruimtelijke voorwaarden (wel of niet uitbreiden massa, welke mate van inbreiding en andere vragen), en andere kaders (onder andere percentage sociale huur/koop, opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding, lokale toewijzing)
Doelgroepen	Voor welke doelgroepen willen wij bouwen: ouderenwoningen, gezinswoningen en starterswoningen.

Bijzondere doelgroepen	Hoe realiseren wij woningen voor andere doelgroepen: statushouders, spoedzoekers en andere bijzondere doelgroepen
Betaalbaarheid	
Duurzaamheid	Energietransitie, verduurzamen woningvoorraad
Klimaatadaptatie	Regenwateropvang, stedelijke biodiversiteit
Wonen en zorg	Zorgwoningen, sociale woningaanpassingen, uitstromers, bijzondere woonvormen en samenwerking zorginstellingen
Leefbaarheid	Differentiatie van wijken, ontmoetingen tussen bewoners, veiligheid,
Mobiliteit	Verkeer, parkeren, OV

#### *Duidelijkheid over wat we wel en niet gaan doen*

Na het opstellen van de Woonvisie wordt er een uitvoeringsprogramma geschreven. De doelen en prioriteiten uit de Woonvisie worden vertaald in concrete acties: wat gaat de gemeente doen om de visie werkelijkheid te maken en wat is hier voor nodig. Het uitvoeringsprogramma moet een overzicht van betrokken partijen, een rolverdeling, de gemeentelijke inzet en verdere concretisering bevatten.

#### Context

De ruimte in de gemeente Heemstede is beperkt, terwijl tegelijkertijd de druk groot is. Vanuit de verschillende opgaven wordt er beslag gelegd op de beschikbare ruimte. Zo ook bij het 'wonen'. Als eerst is er de beperkte ruimte in het wonen zelf. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Heemstede ligt met 554 duizend euro (CBS) ver boven het landelijke gemiddelde. Het aandeel sociale huurwoningen is daarentegen een stuk lager dan het landelijke gemiddelde. Zeker met de huidige wooncrisis is nu duidelijk te merken dat wij niet in staat zijn om voor iedereen een passende woning aan te bieden. Het is dus zaak om keuzes te maken: voor welke doelgroepen willen wij de komende tijd woningen realiseren, wie krijgen er voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen en in welk woningsegment gaan wij proberen woningen toe te voegen.

Tegelijkertijd zijn er andere grote opgaven gerelateerd aan het wonen. Het verduurzamen van de woningvoorraad, het realiseren van zorgwoningen, het aanpassen van woningen om ouderen langer thuis te laten wonen, de grote parkeerdruk en het voorzieningenniveau zijn een greep uit de opgaven die belangrijk zijn om mee te nemen in het wonen. Deze opgaven staan niet op zichzelf, maar zijn aan elkaar verbonden. Een keuze voor het één kan gevolgen hebben op het ander. Daardoor is het zaak om de woon-opgave en de daaraan gerelateerde opgaven integraal op te pakken, om zo goed afgewogen keuzes te maken. Het moet duidelijk zijn wat de consequenties van bepaalde keuzes zijn en hoe de verschillende opgaven positieve en negatieve gevolgen kunnen hebben op de andere opgaven.

In de volgende alinea's wordt toegelicht hoe de verschillende opgaven aan elkaar verbonden zijn om zo een beeld te creëren waar de keuzes gemaakt gaan worden.

#### *Volkshuisvestelijke prioriteiten*

Op 19 mei 2016 is het Volkshuisvestingsbeleid Heemstede vastgesteld. Het Volkshuisvestingsbeleid is de opmaat naar een Woonvisie. Het evalueren van dit beleid biedt een mooi startpunt. De afgelopen vijf jaar is er veel veranderd op het gebied van wonen. De basis blijft echter relevant. Het

Volkshuisvestingsbeleid is grotendeels gericht op de vijf verplichte thema's uit de Woningwet 2015. Inmiddels zijn er nieuwe landelijke Volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021-2025 vastgesteld, op basis van gesprekken met het rijk, de VNG, de Woonbond en Aedes. Zij concluderen dat "de huidige prioriteiten nog steeds van belang zijn, maar wel actualisering vergen (Rijksoverheid, 2020). De verplichte nieuwe prioriteiten worden ook meegenomen in de Woonvisie Heemstede, en zijn in willekeurige volgorde als volgt:

1. Nieuwbouw van sociale huurwoningen
2. Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. de verkoop en liberalisatie van bezit);
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad;
4. De huisvesting van specifieke doelgroepen;
5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving;
6. (Voor zover investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed tot het werkterrein van de woningcorporatie behoren, kan de gemeente ook op deze thema's voorstellen doen);

In Heemstede zijn de Volkshuisvestelijke prioriteiten ook actueel. In deze zes prioriteiten komen de raakvlakken met andere opgaven ook al omhoog. Bij de huisvesting van specifieke doelgroepen moet bijvoorbeeld gekozen worden voor welke doelgroep wij ruimte gaan maken. Dit relateert dan weer aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen: de ruimte is beperkt en er kan niet ongelimiteerd bijgebouwd worden. Er zal daarom een keuze gemaakt moeten worden voor de doelgroepen die prioriteit hebben. Daarvoor moet eveneens duidelijk zijn welke zorgopgaven er liggen en hoe zich dit verhoudt tot allerlei andere zaken, zoals het type woningen en de verwachte zorgvraag. Een keuze voor een bepaalde doelgroep kan vervolgens weer gevolgen hebben op de parkeerdruk of het voorzieningsniveau. Kortom is één aspect van het wonen niet op zichzelf te zien. De Woonvisie neemt alle aspecten in ogenschouw om een goede integrale afweging te maken op alle aanhangende onderwerpen. De Woonvisie een parapluvisie over alles wat het wonen aangaat. Zo wordt over alle onderwerpen duidelijk wat de opgaven zijn en wat er op ons afkomt, hoe het er nu voor staat bij het wonen en waar wij op willen sturen. Van daar uit kan er vervolgens een uitvoeringsagenda opgesteld worden om deze opgaven aan te pakken.

### Relevante documenten

De Woonvisie brengt alle facetten van het wonen samen. Hiervoor is het belangrijk om de al bestaande visies, beleidsdocumenten en praatstukken te verzamelen en te gebruiken. Ook is er op verschillende thema's al bestaand beleid of is er door de gemeenteraad al een uitspraak gedaan over de gewenste richting. Deze documenten worden meegenomen bij de voorbereiding van de woondiscussie met raad, inwoners en andere stakeholders. Een lijst van relevante documenten is bestaat uit:

- Omgevingsvisie;
- Prestatieafspraken 2022-2025 (toelichting in bijlage 2);
- Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 (toelichting in bijlage 2);
- Raadsdiscussie Wonen 3 juli 2019 + achtergrondinformatie & lijst conclusies en toezeggingen;
- Beleidsplan Sociaal Domein Heemstede;
- Nota Duurzaamheid Heemstede 2020-2024;
- Transitievisie Warmte Heemstede;
- Nota Ecologie Heemstede;



- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Heemstede 2022;
- Uitgangspuntennotitie regionale huisvestingsvergoeding;
- Verordening tegemoetkoming verhuis- en herinrichtingskosten voor ouderen 2007;
- Verordening starterslening Heemstede 2021;
- Beleidsregels voor het verlenen of weigeren van een splitsingsvergunning;
- Reglement Urgentiecommissie Zuid-Kennemerland 2015;
- Verblijfsaccommodatiebeleid Heemstede 2020;
- Verschillende moties.

### **De omgevingsvisie**

In een eerste oogopslag lijken onderdelen van de omgevingsvisie op de Woonvisie. De omgevingsvisie beschrijft de gewenste lange termijnontwikkelingen van de fysieke leefomgeving in het geheel. Het wonen is ook onderdeel van de fysieke leefomgeving. Een belangrijk verschil tussen beide visies is de scope: de omgevingsvisie is gericht op 2040, de Woonvisie richt zich daarentegen op de komende vijf jaar. Ook de reikwijdte van de omgevingsvisie is veel groter. Bij de omgevingsvisie vindt de afstemming tussen de diverse beleidsterreinen plaats. De Woonvisie gaat over de prioriteiten en speerpunten van het woonbeleid en aanhangende onderwerpen. Voor de Woonvisie wordt het traject richting de Omgevingsvisie nauwkeurig in de gaten gehouden om zo geen tegenstrijdige uitspraken te doen.

## Opzet / Plan van Aanpak opstellen Woonvisie

Het proces om tot een Woonvisie te komen bestaat uit een aantal stappen. In dit hoofdstuk wordt het traject stap voor stap uitgewerkt.

### **Stap 1: De startnotitie**

#### Acties

- Opstellen van de startnotitie
- Opzetten kernteam
- Startnotitie naar de gemeenteraad
- Start opstellen woonvisie communiceren (ambtelijk en bestuurlijk) en extern (woningcorporaties, huurdersverenigingen, inwoners, ontwikkelaars, zorgpartners en andere belanghebbenden)

#### Bronnen:

- Bestaande beleids- en overige documenten
- Input van collega's en bestuurders op de startnotitie

#### Resultaat:

- Startnotitie en participatieplan vastgesteld
- Ambtenaren, bestuurders en stakeholders zijn geïnformeerd en betrokken

### **Stap 2: Het fundament**

#### Acties



- Verzamelen van data en gegevens over het 'wonen' en de gerelateerde thema's (deskresearch)
- Evaluatie Volkshuisvestingsbeleid Heemstede
- Benutten woonwensenonderzoek MRA
- Inhoudelijke afstemming regionaal Woonakkoord en de Omgevingsvisie
- Opstellen enquête voor inwoners door externe professionals
- Bepalen reikwijdte van de woonvisie met de commissie Ruimte

#### Bronnen:

- Input van interne en externe collega's
- Relevante onderzoeken, beleidsdocumenten en andere informatiebronnen
- Input van de commissie Ruimte

#### Resultaat:

- Relevante kerngegevens over het wonen en gerelateerde thema's
- Een woon-DNA van Heemstede (zie bijlage 2)
- Globaal beeld van de (woon)opgaven en ontwikkelingen
- Een beeld van de gewenste reikwijdte van de Woonvisie
- Definitieve enquête

### **Stap 3: Participatie**

#### Acties

- Werksessie(s) organiseren over opgaven en ontwikkelingen met het kernteam en betrokken stakeholders
- Bewonersbijeenkomst met de gemeenteraad over de wensen en behoefte van inwoners betreffende het wonen
- De enquête voorleggen aan inwoners op andere manieren: online, per brief, via het inwonerspanel, etc.
- Met de werkgroep Samen Besluiten een participatievorm vinden om met een brede groep inwoners in gesprek te gaan
- *Mogelijkheid: uitvoering motie Samenspraak door de gemeenteraad met inwoners*

#### Bronnen:

- Betrokken stakeholders: woningcorporaties, zorginstellingen huurdersverenigingen, experts, ontwikkelaars, duurzaamheidspartners, gemeenteraad en anderen
- Inwoners en het bewonerspanel
- De werkgroep Samen Besluiten voortkomend uit de bijeenkomst Quick Scan lokale democratie op 1 december

#### Resultaat:

- Inhoudelijke schets van de toekomstige opgaven en ontwikkelingen
- De woonwensen van inwoners en andere stakeholders
- Zicht op de haalbaarheid van woonwensen



#### **Stap 4: Uitwerken input van inwoners, stakeholders, ambtenaren en bestuurders**

##### Acties

- Opstellen van de concept-Woonvisie op basis van input uit de bewonersavond, werksessies met in- en externen, de resultaten van de enquête en de uitkomst van de werkgroep Samen Besluiten.

##### Bronnen:

- Inhoudelijke input uit stap drie

##### Resultaat:

- Concept-woonvisie 2022-2026

#### **Stap 5: Concept-woonvisie verspreiden ter inspraak**

##### Acties

- Verzoek om reactie van betrokkenen over de haalbaarheid en uitvoerbaarheid: intern kernteam en externe stakeholders (digitaal) op de concept-Woonvisie
- Aanscherpen concept-Woonvisie op basis van de opmerkingen

##### Bronnen:

- Intern kernteam en bestuurlijk (college van B&W)
- Beeldvormende bijeenkomst met de gemeenteraad
- Extern betrokken stakeholders: woningcorporaties, huurdersverenigingen, ontwikkelaars, zorgaanbieders en overige stakeholders

##### Resultaat:

- Draagvlak voor de woonvisie
- eindconcept woonvisie
- Duidelijkheid over de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de woonvisie

#### **Stap 6: woonvisie vaststellen**

##### Acties

- De reacties uit stap vijf verwerken in een eindconcept
- Eindconcept woonvisie bespreken met het college van B&W
- Eindconcept vaststellen in het college van B&W
- Mogelijke opmerkingen aanpassen
- Woonvisie ter bespreking in de commissie Ruimte
- Woonvisie vaststellen in de gemeenteraad

##### Bronnen:

- Reactie van het college van B&W
- Reactie van de commissie Ruimte



- Reactie van de raad

#### Resultaat:

- Vastgestelde woonvisie Heemstede 2022-2026

### **Stap 7: opstellen uitvoeringsagenda**

#### Acties

- Opstellen concrete uitvoeringsagenda
- Uitvoeringsagenda bespreken met belangrijke stakeholders
- Uitvoeringsagenda vaststellen door het college
- Zienswijze uitvoeringsagenda commissie Ruimte

#### Bronnen:

- Vastgestelde woonvisie
- Betrokken stakeholders

#### Resultaat:

- Vastgestelde uitvoeringsagenda
- Concretisering van de visie en ambities waarin aangegeven wordt waar er de komende twee jaar op ingezet wordt.

### Kosten

Kostenpost	Kosten
Inhuur externe projectleider	€ 30.000
Participatie	€ 5.000

### Planning

Maand(en)	Activiteit
Januari	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stap 1: Startnotitie en participatieplan Woonvisie in commissie Ruimte &amp; gemeenteraad</li><li>• Stap 1: opzetten kernteam</li><li>• Stap 1: benaderen en informeren stakeholders</li><li>• Stap 2: Uitwerken kerngegevens Heemstede in samenwerking met het kernteam</li><li>• Stap 2: Opstellen concept-enquête</li></ul>
Februari	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stap 2: Reikwijdte van de Woonvisie bespreken met de commissie Ruimte</li><li>• Stap 2: Opstellen definitieve enquête</li><li>• Stap 3: Gesprekken met stakeholders</li><li>• Stap 3: met de werkgroep Samen Besluiten kijken naar mogelijke vormen voor participatie met een brede groep inwoners</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijke datum: uitvoering motie Samenspraak door de gemeenteraad</li> </ul>
Maart	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 3: Gesprekken met stakeholders</li> <li>• Stap 3: Stellingen in een enquête voorgelegd aan inwoners</li> <li>• Stap 3: Bewonersbijeenkomst met de gemeenteraad over het wonen</li> <li>• Mogelijke datum: uitvoering motie Samenspraak door de gemeenteraad</li> </ul>
April	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 4: Uitwerken gesprekken stakeholders</li> <li>• Stap 4: Uitwerken resultaten enquête</li> <li>• Mogelijke datum: uitvoering motie Samenspraak door de gemeenteraad</li> </ul>
Mei	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 4: Opstellen concept-Woonvisie</li> </ul>
Juni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 4: opstellen concept-Woonvisie</li> </ul>
Juli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 5: verspreiden concept-Woonvisie voor opmerkingen (reactie-termijn: 1 maand)</li> </ul>
Augustus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 5: aanscherpen concept-Woonvisie op basis van de opmerkingen</li> <li>• Stap 6: Concept-Woonvisie bespreken met het college van B&amp;W</li> <li>• Stap 6: Woonvisie ter besluitvorming in het college van B&amp;W</li> </ul>
September	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 6: Woonvisie in commissie Ruimte</li> <li>• Stap 6: Woonvisie in gemeenteraad</li> </ul>
Oktober-december	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stap 7: Opstellen uitvoeringsagenda</li> <li>• Stap 7: Uitvoeringsagenda bespreken met belangrijke stakeholders</li> <li>• Stap 7: Uitvoeringsagenda vaststellen door het college</li> </ul>





## Bijlage 1: concept-inhoudsopgave

Om een beter beeld te krijgen van de verschillende onderwerpen in de Woonvisie is er alvast een concept-inhoudsopgave opgesteld.

### De woonvisie

- 1. Inleiding**  
Aanleiding, totstandkoming, leeswijzer
- 2. Huidige situatie van het 'wonen' in Heemstede**  
Feitelijk beeld
- 3. Huidige en verwachte opgaven (o.a. verwachte trends)**  
Op de verschillende volkshuisvestelijke opgaven en andere aanhangende onderwerpen
- 4. Ambities**  
Op de verschillende volkshuisvestelijke opgaven en andere aanhangende onderwerpen
- 5. Doelstellingen**  
Op de verschillende volkshuisvestelijke opgaven en andere aanhangende onderwerpen
- 6. Verdere procedure**  
Plan voor de uitvoeringsagenda

## Bijlage 2: nadere toelichting documenten

### Prestatieafspraken 2022-2025

Artikel 42 lid 1 en 2 van de Woningwet verplichten woningcorporaties om een redelijke bijdrage te leveren aan de Woonvisie. De Woonvisie is het startpunt in het traject richting de prestatieafspraken. De Heemstedse corporaties, Elan Wonen en Pré Wonen, moeten een redelijke bijdrage leveren aan onze opgaven. Zonder Woonvisie vervalt de verplichte bijdrage en mist de gemeente een gedeelte van haar invloed. De urgentie voor een snelle en volledige woonvisie is daardoor groot. Om optimaal te sturen op de prestatieafspraken via de Woonvisie moeten we wel aan een aantal voorwaarden voldoen: goed informatie delen met andere partijen, duidelijke keuzes maken en prioriteiten stellen, de ambities redelijk maken naar tijd en investeringsopgaven, toetsen of de uitvoerende partijen in staat zijn om het beleid zelf uit te voeren, aangeven wat wij zelf doen of willen doen en tot slot de inbreng van corporaties en huurdersorganisaties meenemen bij het opstellen van de Woonvisie.

### Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Regionaal Woonakkoord. Hierin staat aangegeven welke regionale woonopgaven er liggen, welke richting we op willen en hoe we hier gezamenlijk aan werken. De gemeente Heemstede heeft haar commitment uitgesproken over de ambities en opgaven uit dit akkoord. Deze ambities en opgaven worden meegenomen in de Woonvisie.

### Bronnen

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl): Via de openbaar toegankelijke databanken van het CBS is er een enorme hoeveelheid informatie te vinden over Heemstede en andere gemeenten. Zo is deze data ook meteen te vergelijken en beter te duiden.

[www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl): Statistische informatie over alle gemeenten, waaronder Heemstede. Onderdeel is de lokale monitor wonen.

[www.datawonen.nl](http://www.datawonen.nl): Informatie over alle woningcorporaties en een prognose van de verwachte woningvoorraadontwikkeling.

[www.woononderzoek.nl](http://www.woononderzoek.nl): Publiceren iedere drie jaar een onderzoek over de landelijke woningmarkt. In 2021 wordt het nieuwe onderzoek gepubliceerd.

[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl): Informatie over woningeigendom, woningwaarde en meer.

[www.wonenezorgopdekaart.nl](http://www.wonenezorgopdekaart.nl): de monitor van de regio Zuid-Kennemerland & IJmond ter ondersteuning van het wonen, welzijn en zorg in de regio.

Interne documenten en programma's: Specifieke informatie over Heemstede.



### Voorbeeld woon-DNA

In stap twee worden de kerngegevens gebruikt om een woon-DNA van Heemstede te maken. De antwoorden op de stellingen worden gebruikt om een gewenst woon-DNA op te stellen. In onderstaande afbeelding een voorbeeld van hoe zo'n woon-DNA eruit kan gaan zien.



Voorbeeld 1: DNA leeftijd-verdeling Heemstede