

# Achtergrondinformatie ten behoeve van de raadsdiscussie wonen 3 juli 2019

De gemeente Heemstede is momenteel bezig met het opstellen van de omgevingsvisie, waarvan de eerste fase reeds doorlopen is. Tevens levert de gemeente een bijdrage aan de regionale omgevingsagenda die onder leiding van de gemeente Haarlem wordt opgesteld. Gelet op deze lopende trajecten, en de centrale rol die het thema wonen speelt in de regio, heeft de raad aangegeven de discussie te willen voeren over de woningbouwopgave.

Deze notitie levert de relevante achtergrondinformatie ter ondersteuning van die discussie. Het resultaat van deze discussie zal worden meegenomen in het opstellen van zowel de omgevingsvisie als de regionale omgevingsagenda.

## Inhoud:

1. Kerncijfers huisvesting Heemstede
2. Collegeakkoord 2018-2022
3. Geactualiseerde afspraken Regionaal Actieprogramma Wonen
4. Prestatieafspraken met corporaties
5. Volkshuisvesting en de decentralisatie beschermd wonen en maatschappelijke opvang
6. Instrumentarium en mogelijkheden
7. Dilemma's & keuzes

## Discussiepunten

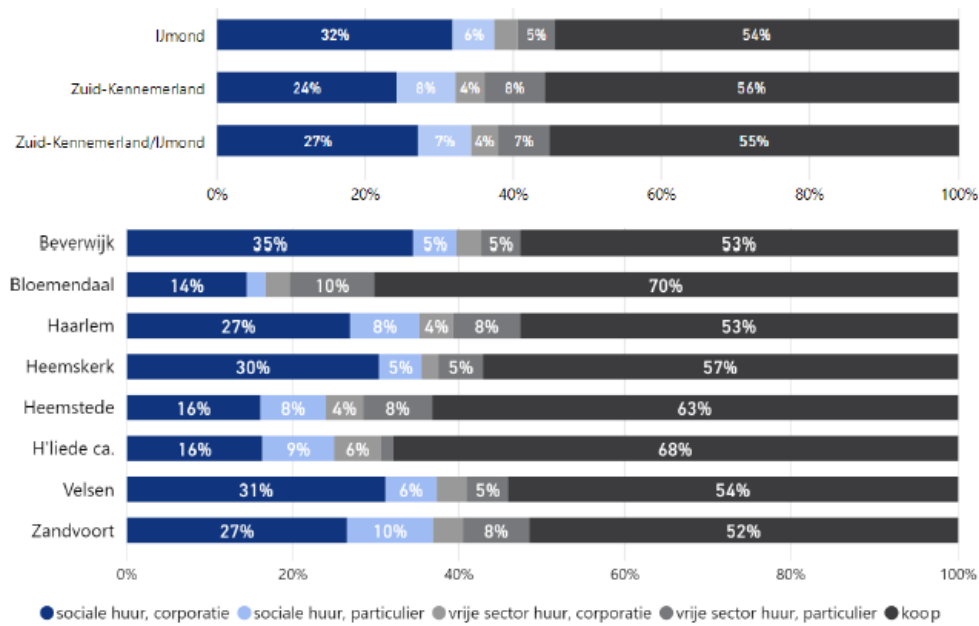
- 1. Neemt Heemstede een groter aandeel in de woningbouwopgave om zo ook in de toekomst een woonomgeving voor elke doelgroep te kunnen zijn en een kwalitatief goed voorzieningspakket te kunnen onderhouden?**
- 2. Zo ja, waar en hoe wordt dit dan ingevuld?**
  - a. Als bouwen in het groen nog steeds geen optie is, omdat een hoogwaardig woonmilieu ook belangrijk is, moeten we dan niet toestaan dat er hoger mag worden gebouwd?
  - b. Is transformatie van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties een mogelijkheid of hebben we die straks nodig om in die behoefte te voorzien?
  - c. Kan op plekken van garageboxen woningen gebouwd worden?
  - d. Kunnen bestaande eengezinswoningen worden omgebouwd naar duplexwoningen?
  - e. Als we gaan bouwen, voor wie moeten we dat dan doen? Zijn dat ouderen of juist starters?
  - f. Welke rol kunnen de corporaties daarin spelen?
  - g. Wat wordt de rol van alternatieve woonconcepten zoals Tiny Houses?
  - h. Hoe gaan we in dat geval om met de verkeersdruk en de parkeergelegenheid?
  - i. Welke concessies zouden we kunnen doen om meer huizen in het lage en middensegment toe te voegen aan onze woningvoorraad?
- 3. Hoe stelt Heemstede zich op tegenover woningbouwontwikkelingen in de buurgemeenten, zoals de Ontwikkelvisie Zuid-west in Haarlem of Haarlemmermeer-West in Haarlemmermeer?**
  - a. Als we zelf niet (substantieel) kunnen bouwen, moeten plannen in de buurgemeenten dan worden gesteund?
  - b. Hoe gaan we om met de capaciteit van onze voorzieningen (denk aan; het Station Heemstede-Aerdenhout, de verkeersdruk op de Zandvoortselaan, en de Heemstedse basisscholen) als de inwoners van buurgemeenten daar steeds meer gebruik van maken?

## 1. Kerncijfers huisvesting Heemstede

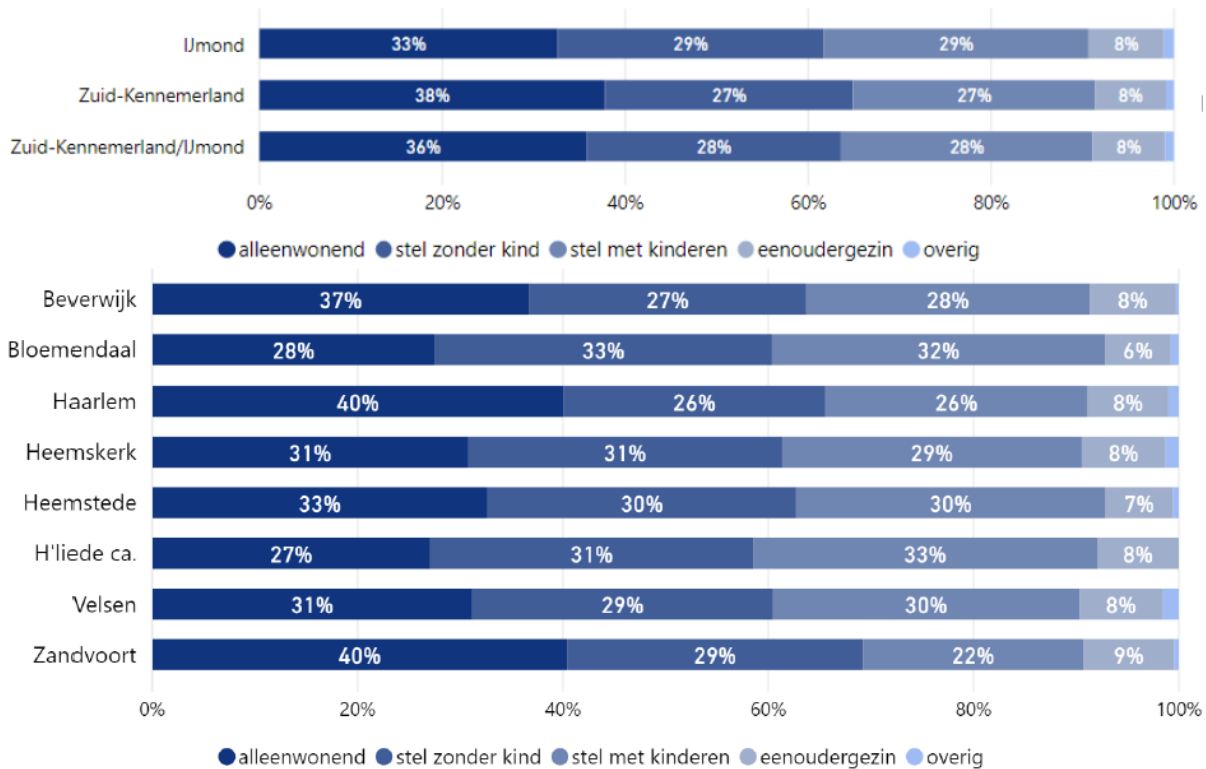
Inwoners per 2019:	27.301
Aantal woningen:	12.587
Aantal sociale huurwoningen:	2291
Gemiddelde inschrijfduur in Heemstede:	7.6 jaar
Maximale huur sociale huurwoning:	720
Woningbouwopgave MRA voor 2040:	230.000

Bron: gemeente Heemstede

Figuur 1 Woningvoorraad naar segment in 2017, Wonen in Zuid-Kennemerland/IJmond. Bron: RIGO, Analyse van het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' 2018



Figuur 2 Huishoudens naar huishoudentype, 2017. Bron RIGO 2018 Analyse van het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam'



## 2. Collegeakkoord

In het collegeakkoord van 2018 – 2022 heeft het college de volgende uitgangspunten opgenomen met betrekking tot het thema wonen:

- We bouwen niet in onze groene gebieden en landgoederen. In uitzonderlijke gevallen is beperkt bouwen alleen mogelijk als het leidt tot meer natuur, en kwalitatieve meerwaarde zoals het behoud van cultuurhistorie en het openbaar toegankelijk maken van natuur.
- We staan open voor het omzetten van bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties en voor mogelijke verdichting binnen stedelijk gebied. Daarbij richten we ons op het bouwen van sociale huurwoningen en woningen voor starters en ouderen.

## 3. Geactualiseerde afspraken Regionaal Actieprogramma Wonen

In het geactualiseerde regionale woningbouwprogramma (RAP) wordt vastgelegd welke kwantitatieve bouwopgave elke gemeente de komende periode heeft. Voor Heemstede zijn dit 144 woningen (zie tabel 1). Het is de verwachting dat binnen de periode t/m 2024 in ieder geval 235 woningen worden opgeleverd waardoor zowel wordt voldaan aan de kwantitatieve bouwopgave alsmede de extra verwachte te leveren inspanning.

### Hard plancapaciteit in Heemstede:

Spaarnelicht 62 woningen  
 Slottuin 100 woningen  
 Havendreef 57 woningen  
 Vomar 10 woningen  
 Drenthelaan 6 woningen  
**Totaal 235 woningen**

Van deze 235 woningen worden 61 woningen in de sociale huursector opgeleverd, dit is bijna 26% van het totaal.

Tabel 1 Kwantitatieve opgave voor de regio, per gemeente en per deelgebied, gerelateerd aan plancapaciteit. Bron: RAP

	woning- behoefte 2017 t/m 2024 (netto)	realisatie 2017 en 2018 (netto)	resterende behoefte 2019 t/m 2024 (netto)	plancap t/m 2024 (feb 2019) (bruto)	plancap t/m 2024 (feb 2019) (netto)	Woning- voorraad 1-1-2019
Beverwijk	1280	173	1107	1879	1370	19279
Bloemendaal	580	265	315	744	719	9992
Haarlem	5480	1596	3884	8156	6950	75663
Heemskerk	440	-13	453	1056	860	17500
Heemstede	220	76	144	262	257	12587
Velsen	1090	93	997	4230	1868	30913
Zandvoort	560	40	520	521	521	9557
Totaal bruto				16848		
Totaal netto	9650	2230	7420		12545	175491
IJmond	2810	253	2557	7165	4098	67695
ov. Zuid-Kennemerland	1360	381	979	1527	1497	32136
Haarlem	5480	1596	3884	8156	6950	75663
Bron:	Provincie NH 2017	CBS	1e kolom minus 2e kolom	Monitor Plan- capaciteit	Monitor Plan- capaciteit	CBS

*\*toelichting cijfers*

Resterende behoefte 2019 t/m 2024: 144 > de provinciale raming van de additionele woningbehoefte per gemeente hangt maar beperkt samen met de omvang van de gemeente. Een jonge leeftijdsopbouw, zoals in Haarlem en Beverwijk, leidt tot een hogere behoefte dan in gemeenten met een vergrijzende bevolking. Ook is er een samenhang met de beschikbare plancapaciteit. Die is van invloed op de toedeling van de migratie naar verschillende gemeenten.

Plancapaciteit t/m 2024 bruto: 262 > afgeleid van de plancapaciteit monitor van de Provincie Noord-Holland gezien vanaf februari 2019. Dit geeft aan wat er tussen 2019 en 2024 gebouwd gaat worden in de gemeente Heemstede, een deel hiervan is al opgeleverd. Dit omvat zowel de 235 woningen die nog gepland staan als de 19 woningen van de Havendreef en de 14 woningen van Volmaackt die voltooid zijn in 2019. De 6 woningen aan de Drenthelaan zijn nog niet opgenomen in de plancapaciteit monitor van de Provincie (het bruto totaal is dus 235-6+19+14=262)

Plancapaciteit t/m 2024 netto: 257 > in het geval van de Havendreef worden 5 woningen vervangen (het netto totaal is dus 262-5=257)

## Afspraken

In de actualisering van het RAP zijn een aantal afspraken gemaakt. Hieronder zijn de meest relevante afspraken uitgelicht:

2. Afspraak: We **streven naar een grotere netto woningproductie**, zodat het huidige woningtekort afneemt. Een netto productie t/m 2024 van 7.420 woningen is het minimum. We stellen geen bovengrens aan de productie.

5. Afspraak: Indien een gemeente haar kwantitatieve minimale netto opgave in de komende jaren niet waar kan maken, wordt **als eerste afgestemd met de buurgemeenten** of de opgave per **deelgebied** in gevaar komt of dat buurgemeenten de gewenste productie kunnen opvangen.

6. Afspraak: De gemeenten **Heemstede en Heemskerk doen een extra inspanning om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen**. De gemeente Zandvoort doet een extra inspanning om plancapaciteit toe te voegen.

*Nb: in de raadscommissie van 9 mei 2019 heeft de commissie haar zienswijze gegeven op de geactualiseerde afspraken in het Regionale Actieprogramma Wonen. Hierbij heeft zij aangegeven geen extra inspanning te willen doen om verder tegemoet te komen aan de regionale woningbouw opgave en om meer aandacht te geven aan de sociale woningvoorraad. De wethouder heeft in het portefeuillehoudersoverleg Volkshuisvesting van 6 juni aangegeven dat volgens de gemeente Heemstede de 235 woningen die voor 2024 worden opgeleverd voldoen aan de kwantitatieve bouwopgave en de extra inspanning. Tevens, zal het college de betreffende zienswijze meenemen in de afspraken die gemaakt worden in het kader van de regionale omgevingsagenda waarin wonen een belangrijk thema is.*

7. Afspraak: Elke gemeente zet zich in om in de **nieuwbouwproductie 30% sociale huur** te realiseren (bruto).

*Nb. Het regionale woningbouwprogramma zet in op groei van sociale huurwoningen. In het portefeuillehoudersoverleg van 28 februari 2018 is namens Heemstede aangegeven dat een toevoeging van 30% sociale huur waarschijnlijk niet realiseerbaar is. Er wordt wel een inspanning geleverd om waar mogelijk sociale huur toe te voegen. De oplevering van Slottuin levert een toevoeging van 26% op. Wanneer een gemeente in de regio, ondanks inspanning om de voorraad uit te breiden, toch een daling van de voorraad sociale huurwoningen voorziet, gaat zij in gesprek om na te gaan of dit gecompenseerd kan worden.*

8. Afspraak: Elke gemeente zet zich in voor een **per saldo uitbreiding** van de sociale huurvoorraad. Beverwijk vormt hierop een uitzondering: zij streeft naar behoud van de sociale huurvoorraad. Beverwijk en Heemskerk zullen gezamenlijk inzetten op een groei van de sociale voorraad in Beverwijk/Heemskerk.

Wanneer een andere gemeente in de regio, ondanks de inspanning om de voorraad uit te breiden, toch een daling van de voorraad sociale huurwoningen voorziet, gaat zij in gesprek met de buurgemeenten in het deelgebied om na te gaan of dit gecompenseerd kan worden.

9. Afspraak: Elke gemeente spant zich in om middensegment toe te voegen (middeldure huur € 711 - € 972 en/of goedkope koop < € 250.000)

10. Afspraak: onderstaand schema te hanteren als ontwikkelingsrichting voor de woningbouw per deelgebied en voor elk van de gemeenten in het betreffende deelgebied.

Tabel 2 Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied 2019 t/m 2024

	Haarlem	Overig ZK	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	geen aandeel in productie			
sh	++	++	++	++
€711-€971	+	+	+	+
>€971	+/-	+/-	+/-	+/-
<€250.000	++	++	++	++
€250-363.000	++	++	++	++
>€363.000	++	++	+	++

#### 4. Prestatieafspraken met corporaties 2018-2020

Gemeente, de Heemstedse woningcorporaties Elan Wonen en Pré Wonen en hun huurdersorganisaties Bewonersraad Elan Wonen en Bewonerskern Pré streven een gemeenschappelijk doel na: het zorg dragen voor voldoende en kwalitatief goede woningen in een prettige woon- en leefomgeving voor bewoners en woningzoekenden met een laag of bescheiden inkomen. Vanuit dit gemeenschappelijke doel hebben genoemde partijen constructief overleg gevoerd resulterend in de nu voorliggende prestatieafspraken.

Hieronder zijn de relevante afspraken (in het kader van de bijeenkomst van 3 juli) in een beknopt overzicht weergegeven.

<b>2.Huisvesting lage en bescheiden inkomens</b>	
2.2.1 Gemeente en corporaties	Gezamenlijk wordt binnen de gemeentegrenzen gekeken naar locaties ten behoeve van ontwikkeling, transformatie en verdichting.
2.2.2 Gemeente	De gemeente zet zich er actief voor in dat er bij de ontwikkeling op gronden in eigendom van derden ook sociale nieuwbouw wordt gerealiseerd.
2.2.3 Corporaties	De corporaties realiseren bij voorkeur toegankelijke woningen in de sociale huursector, die met name geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.
2.2.4 Gemeente	Inventariseren waar mogelijkheden zijn voor transformatie van bestaand (zorg)vastgoed.
<b>3.Huisvesting middeninkomens</b>	
3.1.3 Elan Wonen	Een deel van de bestaande duurdere woningvoorraad wordt bij huurmutatie verkocht aan particulieren. Een deel van deze woningen is bereikbaar voor middeninkomens.
3.2.1 Gemeente en corporaties	Partijen werken samen met marktpartijen om nieuwbouw voor middeninkomens te realiseren.
<b>4.Huisvesting bijzondere doelgroepen, inclusief wonen en zorg</b>	
4.2.1 Corporaties	Woningcorporaties in Zuid-Kennemerland stellen woningen ter beschikking voor de huisvesting van cliënten die uitstromen uit een intramurale-, beschermd wonen- of maatschappelijke opvangvoorziening. De afspraken zijn vastgelegd in de contingentregeling.
4.3.1 Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties zoeken naar alternatieven voor de huisvesting van statushouders, bijvoorbeeld binnen leegstaand zorgvastgoed.

## 5. Volkshuisvesting en de decentralisatie beschermd wonen en maatschappelijke opvang

### **Decentralisatie Beschermd wonen en maatschappelijke opvang**

Op dit moment geeft de gemeente Haarlem, als centrumgemeente van de regio's Haarlemmermeer, IJmond en Zuid-Kennemerland, uitvoering aan de taken op het gebied van Beschermd wonen en maatschappelijke opvang voor de gemeenten in deze regio's. Haarlem ontvangt hiervoor de benodigde middelen van het rijk. Het rijk heeft de intentie om de middelen vanaf 1 januari 2021 uit te keren aan alle gemeenten.

Het streven van het rijk hierbij is om het advies van de Commissie Toekomst Beschermd Wonen (Commissie Dannenberg) te verwezenlijken. De ambitie is dat burgers met een psychische kwetsbaarheid zo gewoon mogelijk wonen met herstelondersteuning gericht op inclusie, volwaardig burgerschap, participatie, zelfredzaamheid en informele steun in de lokale omgeving. Door de herverdeling krijgen gemeenten meer ruimte om, op basis van hun lokale situatie, zorg op maat en dichtbij hun inwoners te organiseren. Dit versterkt de beweging van 'intramuraal' naar 'zo gewoon mogelijk thuis' wonen.

Op dit moment wordt de decentralisatie van Beschermd wonen en maatschappelijke opvang regionaal voorbereid. Op woensdag 20 juni jongstleden was hierover een regionale informatiebijeenkomst voor de gemeenteraden. De presentatie is beschikbaar via het Dossier Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen in de vergaderapp.

### **Beleidskader Opvang Wonen en Herstel**

Centrumgemeente Haarlem heeft het advies van de Commissie Dannenberg uitgewerkt in het regionale beleidskader Opvang Wonen en Herstel (eveneens beschikbaar via het Dossier Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen in de vergaderapp). Hierin is onder andere de volgende ambitie geformuleerd (pagina 4):

#### *Zelfstandig thuis wonen versterkt*

*De (...) ambitie betreft het zorgen voor huisvesting waarmee een substantieel deel van de cliënten zelfstandig thuis kan wonen, mits er ook flexibele herstelondersteuning geboden wordt én er veel zelfstandige woningen beschikbaar komen. Daarbij zijn verschillende woonvormen mogelijk, zoals geclusterde woningen en woningen waarbij enkele cliënten samen kunnen wonen.*

*De verschuiving van intramurale capaciteit naar ambulante capaciteit is mogelijk door:*

- *Omklap van intramurale zorgwoningen naar zelfstandige woningen;*
- *Af- en ombouw van intramurale voorzieningen;*
- *Realiseren van meer zelfstandige woningen.*

### **Gevolgen voor volkshuisvesting**

Deze ambitie is van belang voor de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting in de gemeente Heemstede.

De meeste grote Beschermd wonen-instellingen (vooral gesitueerd in Haarlem) zullen in de loop van de tijd worden afgebouwd en hiervoor in de plaats dienen kleine lokale voorzieningen te worden gerealiseerd, verspreid over de regio. Voor de kleine lokale voorzieningen zijn veel verschillende vormen denkbaar. Bijvoorbeeld een huis met drie kleine zelfstandige woonunits/kamers, verbonden door een gezamenlijke huiskamer waarbij intensieve ondersteuning wordt geboden vanuit de Wmo. Of een kleine instelling met 5 kamers met 24-uurs hulp op afroep.

Daarnaast kunnen veel mensen in een reguliere woning worden gehuisvest. Hiervoor zal met name een groter beroep worden gedaan op de sociale huurwoningen van de woningbouwcorporaties. Om dit te kunnen realiseren dient het aantal sociale huurwoningen in de regio te worden uitgebreid.

Op dit moment zijn nog geen cijfers beschikbaar over hoeveel sociale huurwoningen en kleinschalige voorzieningen op termijn nodig zijn voor de gemeente Heemstede.

## 6. Instrumentarium en mogelijkheden

De gemeente kan op verschillende manier sturing geven aan de ontwikkeling van haar woningaanbod. In het kader van de discussie op 3 juli is het instrumentarium van de gemeente uitgelicht.

**Bestemmingsplan (straks omgevingsplan)**

Als de gemeente de grond niet in eigendom heeft dan kan men gebruik maken van het bestemmingsplan. Het wijzigen van het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld worden benut om de bepaalde woonsegmenten extra te stimuleren, of door de bouwhoogte te verhogen.

**Prestatieafspraken en woonvisie**

Via de woonvisie en prestatieafspraken kan in samenwerking met de corporatie en andere partijen worden gestuurd op het verruimen van het woningaanbod.

**Gronduitgifte**

Als de gemeente grond in eigendom heeft, kan zij bij gronduitgifte (privaatrechtelijke) afspraken maken over de woningen die op die grond worden gerealiseerd, zoals het minimale oppervlak en de maximale huurprijs. Dat kan zowel bij verkoop van de grond als bij het uitgeven van de grond in erfpacht.

**Huisvestingsverordening**

Met een huisvestingsverordening kan de toewijzing van huurwoningen aan specifieke doelgroepen worden vastgelegd.

**Maatwerk afspraken**

Privaatrechtelijke maatwerkafspraken kunnen worden gemaakt tussen een gemeente en een marktpartij, als beide partijen het aanbod willen vergroten. Dergelijke afspraken zijn ook mogelijk als geen van beide partijen eigenaar is van de grond.

*\*deze voorbeelden zijn overgenomen uit het VNG rapport '[Gemeentelijk instrumentarium middenhuur](https://vng.nl/files/vng/publicaties/2017/20171201-gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur-104996.pdf)' uit 2017 Link: <https://vng.nl/files/vng/publicaties/2017/20171201-gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur-104996.pdf>*



## 7. Dilemma's & keuzes

Gelet op de hardheid van de onder 3 genoemde bouwplannen, kan worden gesteld dat Heemstede tot 2024 kan voorzien in de eigen woningbehoefte. Voor de periode daarna (tot 2040) is dat echter nog ongewis. Het is te verwachten dat in de periode ná 2024 de druk op de woningmarkt niet is afgenomen.

Dit heeft consequenties voor de gewenste doorstroming en zet ook het onderhouden van een goed voorzieningenniveau onder druk. Daar komt bij dat voor de gehele MRA nog een woningbouwopgave van ruim 230.000 tot 2040 moet worden ingevuld. Bovendien is daar een dringende behoefte aan woningbouwlocaties op de korte termijn. Een merkbaar effect daarvan is een flinke extra belasting van de woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond vanuit Amsterdam e.o.

Zonder sturing op de ontwikkeling van het woningaanbod loopt de gemeente het risico dat zij niet meer kan voorzien in de eigen behoefte.

Aandachtspunt daarbij is nog dat om te voorzien in de woningbehoefte een hogere plancapaciteit nodig is ( de ervaring leert dat een overmaat aan plancapaciteit van 20 à 30% nodig is om uitval en vertraging van plannen op te vangen).

Met de griffie en het presidium is besproken om de discussie op 3 juli te voeren aan de hand van de volgende vragen zoals die in de discussienotitie MRA zijn geformuleerd:

**1. Neemt Heemstede een groter aandeel in de woningbouwopgave om zo ook in de toekomst een woonomgeving voor elke doelgroep te kunnen zijn en een kwalitatief goed voorzieningenpakket te kunnen onderhouden?**

**2. Zo ja, waar en hoe wordt dit dan ingevuld?**

- a. Als bouwen in het groen nog steeds geen optie is, omdat een hoogwaardig woonmilieu ook belangrijk is, moeten we dan niet toestaan dat er hoger mag worden gebouwd?
- b. Is transformatie van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties een mogelijkheid of hebben we die straks nodig om in die behoefte te voorzien?
- c. Kan op plekken van garageboxen woningen gebouwd worden?
- d. Kunnen bestaande eengezinswoningen worden omgebouwd naar duplexwoningen?
- e. Als we gaan bouwen, voor wie moeten we dat dan doen? Zijn dat ouderen of juist starters?
- f. Welke rol kunnen de corporaties daarin spelen?
- g. Wat wordt de rol van alternatieve woonconcepten zoals Tiny Houses?
- h. Hoe gaan we in dat geval om met de verkeersdruk en de parkeergelegenheid?
- i. Welke concessies zouden we kunnen doen om meer huizen in het lage en middensegment toe te voegen aan onze woningvoorraad?

**3. Hoe stelt Heemstede zich op tegenover woningbouwontwikkelingen in de buurgemeenten, zoals de Ontwikkelvisie Zuid-west in Haarlem of Haarlemmermeer-West in Haarlemmermeer?**

- a. Als we zelf niet (substantieel) kunnen bouwen, moeten plannen in de buurgemeenten dan worden gesteund?
- b. Hoe gaan we om met de capaciteit van onze voorzieningen (denk aan; het Station Heemstede-Aerdenhout, de verkeersdruk op de Zandvoortselaan, en de Heemstedse basisscholen) als de inwoners van buurgemeenten daar steeds meer gebruik van maken?

