



WOONVISIE

2018

2022



Woonvisie Bloemendaal

Versie januari 2019

Registratienummer:

Woonvisie 2018 015 412

# Voorwoord

Bloemendaal is en blijft een populaire woongemeente en staat al jaren in de top 10 van meeste aantrekkelijke woonplaatsen van Nederland.

Het succes van Bloemendaal als woongemeente is af te meten aan de grote vraag naar woningen in alle segmenten; veel mensen zoeken een woning in Bloemendaal. Dit vertaalt zich in hoge woning- en grondprijzen en wachttijden voor een sociale huurwoning. Onze woningvoorraad behoort tot de duurste van Nederland. Dat betekent voor starters en instromers, zeker met een laag of middeninkomen, dat de woningmarkt moeilijk toegankelijk is. Doorstroming wordt hierdoor beperkt en ook voor kwetsbare doelgroepen is het lastig om een passende en betaalbare woning te vinden. Dat is de keerzijde van het succes.

De kracht van Bloemendaal ligt in de hoge kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het overwegend groene karakter. Het uitgangspunt is dat dit groene karakter behouden blijft en dat maakt de uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw schaars. Een zorgvuldige inpassing van het bouwprogramma en de hoogwaardige uitstraling van de bebouwing is dan ook noodzakelijk. Samenwerking met woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, huurders en borgpartijen is essentieel om de ambities voor wonen waar te maken.

De komende jaren worden enkele ambitieuze nieuwbouwprojecten opgeleverd. Daarnaast heeft de bestaande woningvoorraad volop onze aandacht: verduurzamen, verbeteren en vervangen. Dat is waar wij ons actief voor gaan inzetten.

Samen met onze partners streven wij ook de komende jaren naar een gemeente waarin met plezier gewoond wordt; in leefbare kernen, in alle kernen en in duurzame kernen. Voor nu en voor de toekomstige generaties.



Susanne de Roy van Zuidewijn- Rive  
Wethouder Wonen



## Voorwoord

<b>1.</b>	<b>Woonvisie- woningwet</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding voor deze woonvisie	
1.2	Doel	
1.3	Positionering van het beleidsveld	
1.4	Coalitieprogramma	
1.5	Omgevingswet	
<b>2.</b>	<b>Analyse</b>	<b>9</b>
2.1	Bevolking nu en straks	
2.2	Bestaande woonvoorraad	
2.3	Dorpskernen en zones	
2.4	Woningbehoefte	
<b>3.</b>	<b>Beleidsdoelstellingen</b>	<b>15</b>
3.1	Ruimtelijke kwaliteit	
3.2	Betaalbaarheid	
3.3	Doorstroming bevorderen	
3.4	Levensloopbestendig	
3.5	Leefbaarheid	
3.6	Duurzaamheid	
<b>4.</b>	<b>Uitvoeringsprogramma</b>	<b>19</b>
4.1	Plancapaciteit	
4.2	Middendure huur of koop?	
4.3	Duurzaamheid	
4.4	Wonen en zorg	
4.5	Participatie	
	<b>Bijlagen</b>	<b>21</b>
	<b>Begrippenlijst</b>	<b>28</b>



# 1. Woonvisie- Woningwet

## 1.1 Aanleiding voor deze woonvisie

In juli 2017 stelde de gemeenteraad de evaluatie van de woonvisie 2012-2016 vast en droeg het college op de woonvisie te actualiseren. Tevens is het college opgedragen een uitvoeringsprogramma wonen op te stellen. Met deze woonvisie geven we uitvoering aan dat besluit.

De huidige woonvisie is vastgesteld in 2012 voor de periode 2012-2016. Sinds 2012 is niet alleen de woningmarkt veranderd maar is ook de wet- en regelgeving veranderd, zoals de Woningwet (2015) en de Wabo. Dit, samen met de evaluatie van de in de woonvisie 2012-2016 geformuleerde ambities, vraagt om een actualisatie van het Bloemendaalse volkshuisvestingsbeleid.

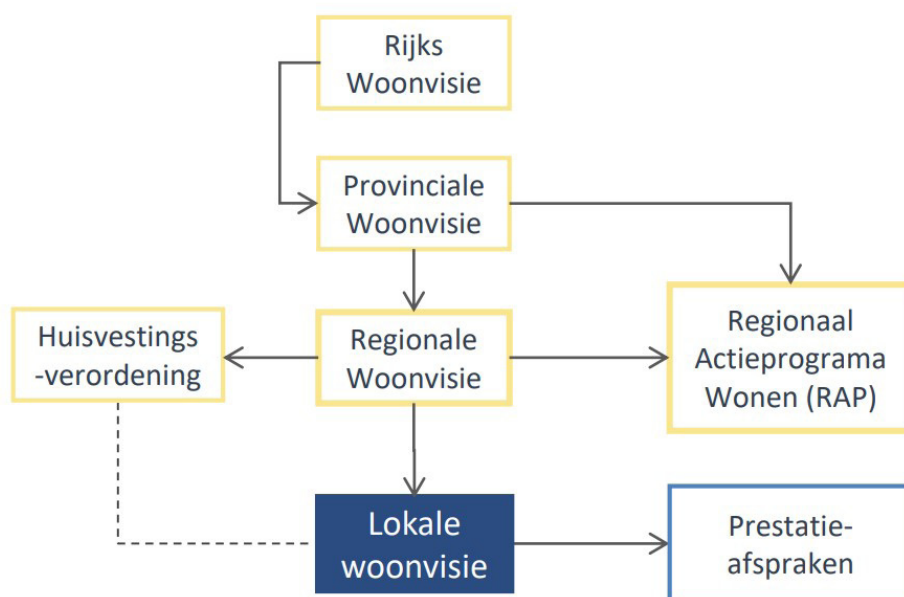
Aan het einde van de collegeperiode 2012-2018 is door het college een concept woonvisie naar de gemeenteraad gestuurd. De commissie is tot de conclusie gekomen dat er op dat moment nog on-

voldoende duidelijkheid was over de voorgestelde differentiatie. Naar aanleiding van de het coalitieprogramma is deze woonvisie opgesteld.

Binnen het grondgebied van ruim 45km<sup>2</sup> van de gemeente is slechts zeer beperkt ruimte voor woningbouwontwikkeling beschikbaar doordat de ruimtelijke structuur zoveel mogelijk behouden moet blijven. Met deze woonvisie geven we inzichten en beperkt sturing aan lokale woningbehoeften.

## 1.2 Doel

Het belangrijkste doel van deze woonvisie is om de woningvoorraad, voor nu en in de toekomst, zo veel mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de Bloemendaalse inwoners. In deze woonvisie wordt er op onderdelen concrete invulling gegeven aan de kaders vanuit de regionale opgave. Bloemendaal heeft een unieke positie binnen de Metropool Regio Amsterdam, niet alleen door haar fysieke verschijningsvorm. Zo is er binnen de gemeente een relatief laag percentage



Figuur 1, positie lokale woonvisie.



sociale huurwoningen. Het grootste deel van de woningvoorraad bevindt zich in het dure segment en er is binnen de grenzen maar zeer beperkt ruimte om woningen toe te voegen.

Deze woonvisie, met de daarin uitgewerkte ambitie, vormt een basis voor de prestatieafspraken die in het kader van de Woningwet jaarlijks met de toegelaten instellingen worden vastgelegd. De woonvisie geeft ook sturing op het te ontwikkelen woningbouwprogramma

### 1.3 Positionering van het beleidsveld in relatie tot andere schaalniveaus

Binnen de gelaagdheid van het Nederlandse woonbeleid, waarin rijk, provincie, regio en gemeente een belangrijke rol spelen, is de woonvisie een belangrijk instrument. Sturing voor volkshuisvesting gebeurt in formele zin door wetgeving (Woningwet) en in informele zin door samenwerkingsverbanden. In figuur 1 wordt de positie van de woonvisie weergegeven.

#### 1.3.1 Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet 2015 van kracht. Een van de doelen van deze wet is de verhoudingen tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders in een helder kader te plaatsen. De rol van de gemeente is, meer dan voorheen, regisserend op de lokale woningmarkt. Met deze wet is beoogd het maatschappelijk presteren van corporaties in te bedden in het lokale beleid. Om dit doel te bereiken maken gemeente en corporaties jaarlijkse prestatieafspraken. (zie figuur 2).

Jaarlijks vinden er gesprekken plaats tussen de corporaties, de huurdersverenigingen en de gemeente waar prestatieafspraken worden gemaakt. De prestatieafspraken worden gemaakt op het gebied van: toekomstige ontwikkeling in de sociale voorraad, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, huisvesting van speciale doelgroepen, duurzaamheid etc. De woonvisie is hiervoor een onderlegger.

#### 1.3.2 Provinciaal beleid

In 2010 heeft provincie Noord-Holland de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld met de volgende doelstelling: 'In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu'. Teneinde deze doelstelling te realiseren is besloten dat de zes provinciale regio's elke vijf jaar een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) opstellen. Bloemendaal is deze afspraken aangegaan in de regio Zuid Kennemerland en IJmond.

#### 1.3.3 Regionale samenwerking

Voor het beleidsveld wonen werkt Bloemendaal samen met de regiogemeentes Zuid-Kennemerland en IJmond. Het regionale beleid wordt gezamenlijk opgesteld en afgestemd op het lokale beleid. De twee visies samen vormen het lokale kader voor de volkshuisvesting.

Het motto van het RAP is: *'de regio Zuid-Kennemerland / IJmond geeft thuis!'*.

*De missie van de regio is om zich maximaal in te spannen om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrinking dreigen te komen. Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. Jong en oud, arm en rijk, hoog en laag opgeleid; voor iedereen wil de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een thuis kunnen bieden.*

#### 1.3.4 Prestatieafspraken

De Woningwet bepaalt dat de gemeente jaarlijks prestatieafspraken maakt met de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie. De prestatieafspraken vormen een belangrijk instrument om de doelen van de woonvisie – voor zover die betrekking hebben op de sociale huursector – te realiseren. Er zullen in elk geval (zo concreet mogelijke) afspraken worden gemaakt over onder meer de volgende onderwerpen:

- Nieuwbouw: Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties maken gemeente en corporaties procesafspraken over o.a. de planning, de taak- en rolverdeling en



indien nodig het programma.

- Minimale ‘kernvoorraad’: de regiogemeenten hebben in het RAP 2016-2020 afgesproken dat de regionale voorraad sociale huurwoningen niet mag afnemen. De gemeente heeft deze afspraak vertaald in de prestatieafspraken met Brederode Wonen, Pré Wonen en Woonzorg Nederland. Met deze afspraken wordt gewaarborgd dat de voorraad sociale huurwoningen in Bloemendaal niet kleiner wordt dan 1.565 woningen (de totale sociale voorraad van de drie corporaties samen).
- Gewenste ‘streefvoorraad’: dit is het aantal sociale huurwoningen dat nodig is om aan de lokale vraag te voldoen.

### 1.3.5 Afspraken met partners

De gemeente zet publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten in om de geformuleerde doelstellingen te realiseren bij (her-)ontwikkeling. De belangrijkste instrumenten zijn: de verordening sociale woningbouw, het bestemmingsplan met een eventuele wijzigingsprocedure, de (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij en eventuele grondprijssubsidie voor sociale woningbouw.

De doelstelling is dat nieuwbouw moet aansluiten bij de behoefte van de gemeente en bijdragen aan de leefbaarheid. Om aan deze doelstelling te kunnen voldoen moet elk project apart beoordeeld worden en een woningbouwprogramma op maat worden vastgesteld. Hierover worden met de partners afspraken gemaakt. Hieronder wordt

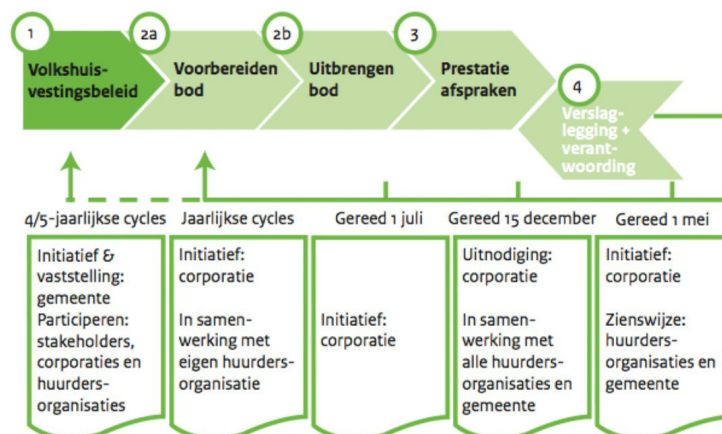
toegelicht hoe de gemeente dit wil doen:

Bij (her-)ontwikkeling bestaan woningbouwprogramma's in ieder geval voor 33% uit het sociale segment. Daarnaast is het streven van het college dat 33% in het middenduur segment wordt gerealiseerd (huurprijs tot € 1.000,- en koopprijs tussen € 250.000,- en € 365.000,-). Het dan resterende woningbouwprogramma (33%) blijft vrij in te vullen.

Op dit moment is het voor initiatiefnemers mogelijk om op basis van de Verordening sociale woningbouw Bloemendaal 2016 de bouw van 33% sociale huurwoningen af te kopen bij plannen tot 18 woningen. Vanwege het belang woningen in de sociale sector te realiseren moeten de voorwaarden die gesteld worden om te kunnen afkopen worden aangescherpt:

- Afkoop blijft mogelijk bij plannen tot 15 woningen (nu nog 18).
- Het principe van een percentage middenduur dat moet worden gerealiseerd bij afkoop van sociale woningbouw zal nader worden onderzocht en eventueel worden vastgesteld in een nieuwe verordening (sociale) woningbouw Bloemendaal.
- Het voornemen bestaat om de hoogte van de afkoopsom naar boven bij te stellen. De uiteindelijke hoogte hangt af van een nader onderzoek.

De verordening moet op deze 3 maatregelen worden aangepast. Nu zijn dit op jaarbasis 85 woningen te weinig zoals te zien is bijlage 1: “Voorgenomen woningbouwplannen 2018/2022.”



Figuur 2 Volkshuisvestingscyclus Woningwet 2015





# 2. Analyse

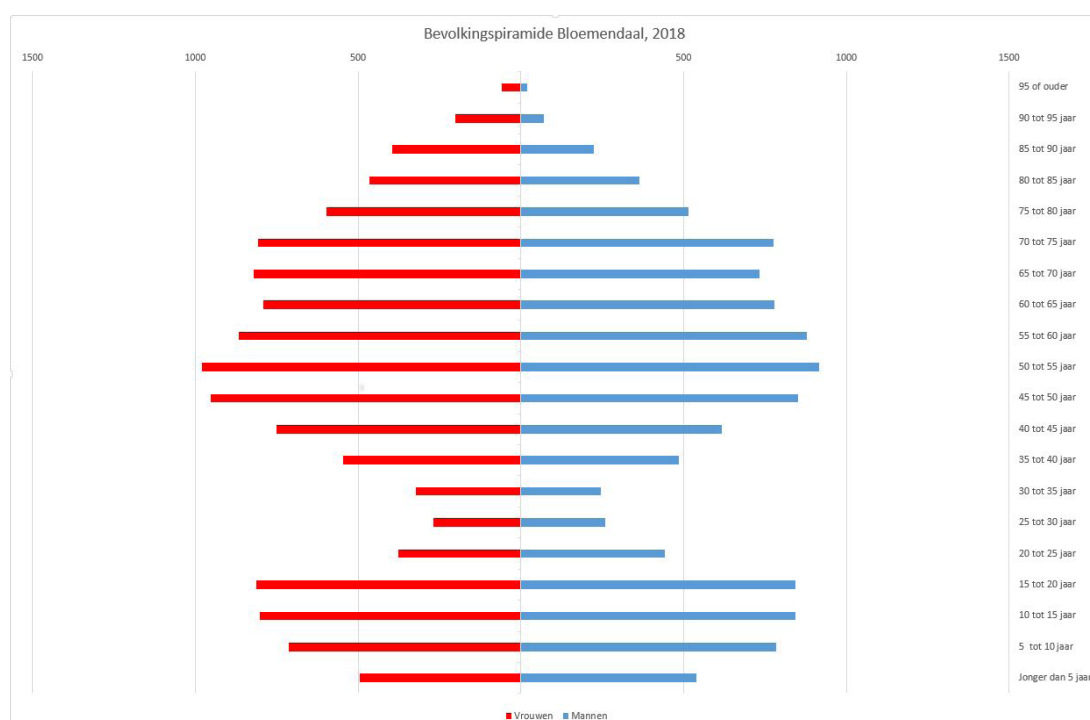
## 2.1 Bevolking nu en straks

De gemeente Bloemendaal heeft in totaal ruim 23.000 inwoners, verdeeld over de vijf kernen (Aerdenhout 4.500, Bennebroek 5.000, Bloemendaal 7.000, Overveen 4.200 en Vogelenzang 2.300 inwoners).

Onderstaande bevolkingspiramide, figuur 3, geeft de bevolkingsopbouw weer. Opvallend hierbij is de 'smalle taille' waaruit blijkt dat de leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar in veel mindere mate in de gemeente Bloemendaal woont. Dit kan logisch verklaard worden doordat in deze leeftijdsgroep veelal de eerste verhuisbeweging naar zelfstandig wonen plaatsheeft. Jongeren verlaten het ouderlijk huis om elders te gaan wonen. Deze groep is in zeer beperkte mate geïnteresseerd in een woning in de gemeente Bloemendaal, vanwege twee redenen: er is weinig woningaanbod in hun prijsklasse beschikbaar en het leefklimaat sluit in onvoldoende mate aan bij hun levensstijl en -fase.

Opvallend is verder dat de groep vanaf 40 jaar in aantal toeneemt. Dat duidt op een tweede fase in de wooncarrière van bewoners. De eerste stap in de wooncarrière is overwegend in een andere omgeving dan Bloemendaal. Regionale cijfers onderschrijven deze trend: vanuit Haarlem verhuist men naar Bloemendaal. De bevolkingspiramide laat zien dat er een groot deel (jonge) kinderen woonachtig zijn in Bloemendaal, dit geeft aan dat de gemeente aantrekkelijk is voor (jonge) gezinnen.

In de top van de bevolkingspiramide valt op dat de groep van 40 tot 75 jaar vrij constant in aantal is, waarna een afname te zien is. De bevolking wordt relatief oud. Bloemendaal heeft geen groot aantal verzorgingshuizen, waardoor geconcludeerd kan worden dat bewoners tot op hogere leeftijd zelfstandig blijven wonen.



figuur 3 Bevolkingspiramide Bloemendaal 2018 (bron CBS)

	Bevolking					Huishoudens				
	2017		t.o.v. 2017			2017		t.o.v. 2017		
	2020	2030	2040	2040	2020	2030	2040	2040		
<b>Bloemendaal</b>	22.800	1.000	2.300	3.500	26.400	9.700	200	700	800	10.500
<b>Haarlem</b>	159.500	3.300	13.100	20.600	180.100	77.600	2.200	8.300	13.200	90.700
<b>Haarlemmerliede</b>	5.700	200	400	600	6.300	2.500	200	400	500	3.000
<b>Heemstede</b>	27.000	300	500	800	27.800	12.100	300	400	500	12.600
<b>Zandvoort</b>	16.900	400	600	600	17.500	8.500	300	800	700	9.300

figuur 4. bevolkingsprognose 2040 (bron WiMRA 2018)

De bevolkingsprognose leert dat er in 2040 ca 26.400 inwoners zijn, in 10.500 huishoudens. Uit figuur 4 is op te maken dat het aantal personen per huishouden zal gaan afnemen.

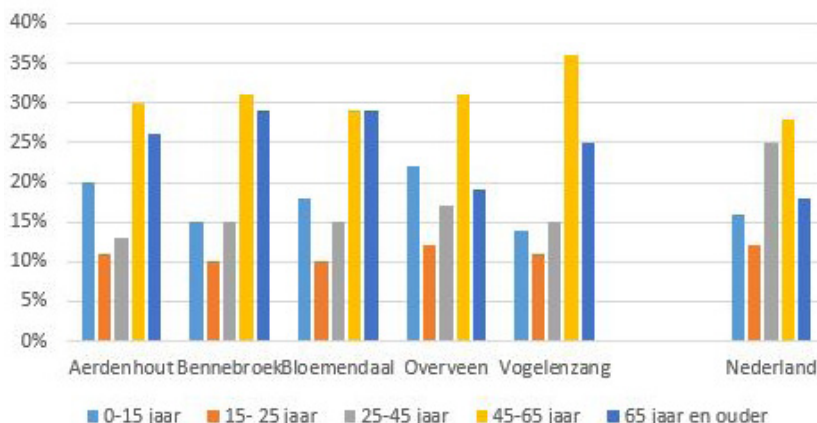


Woonvisie Bloemendaal

De leeftijdsopbouw verschilt per kern zie figuur 5. Opvallend is dat in geheel Bloemendaal ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde weinig inwoners in de leeftijdsklasse 25-45 jaar zijn. In alle kernen is de leeftijdsgroep 45 tot 65 jaar procentueel de grootste, waarna de groep van 65 jaar en ouder ook een groot aandeel inneemt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de woningvoorraad van Bloemendaal voornamelijk bewoond wordt door niet-starters op de woningmarkt. Ook regionaal gezien is het aandeel huishoudens jonger dan 35 jaar in Bloemendaal met respectievelijk 10% ver onder het gemiddelde. Het percentage huishoudens ouder dan 65 jaar is met 25% relatief hoog binnen de regio.

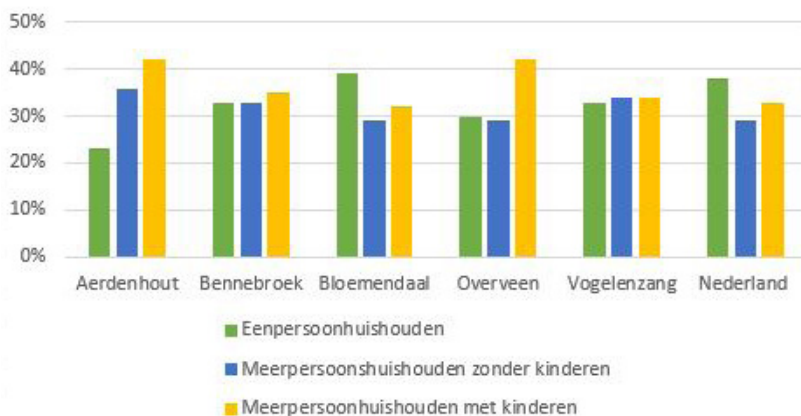
Figuur 6 geeft weer dat er binnen de kernen grote verschillen zijn in de huishoudenssamenstelling. Alleen de kern Bloemendaal volgt grotendeels het landelijk gemiddelde. In bijna alle kernen is de groep meerpersoonshuishoudens

Inwoners naar leeftijdsklasse per kern (2017)



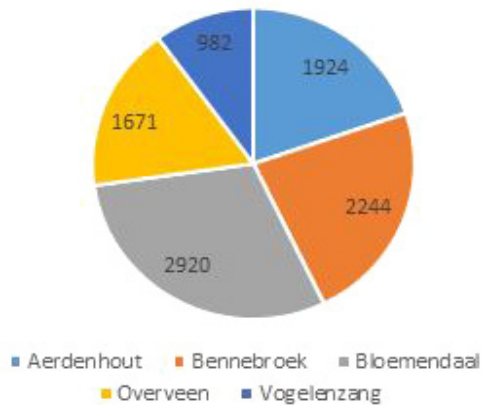
Figuur 5 inwoners naar leeftijd per kern Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017)

Aandeel huishoudens per kern (2017)



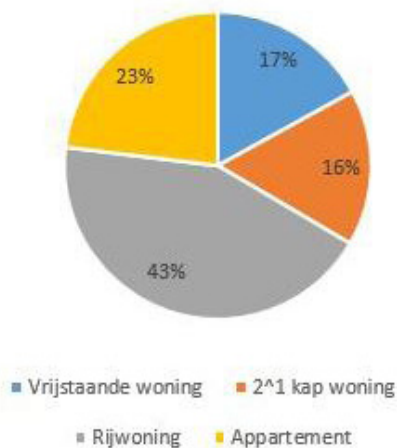
Figuur 6: Aandeel huishoudens naar type per dorpskern (Bron: 2016 Kerncijfers wijken en buurten)

## Totaal aantal woningen per kern



Figuur 7 aantal woningen per kern (2017)

## Typologie in de hele gemeente



Figuur 8 typologie woningen in de gemeente (2017)

procentueel het grootste. Aerderhout heeft een zeer a-typische huishoudenssamenstelling, met relatief veel huishoudens meerpersoons zonder kinderen. Wanneer hierbij de leeftijdsopbouw van de kernen wordt genomen, kan gesteld worden dat dit huishoudens zijn in de 'empty-nest' fase. Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017)

## 2.2 Bestaande woningvoorraad

Figuur 8 laat zien dat driekwart van de woningen in de gemeente grondgebonden woningen zijn. Van de grondgebonden woningen is het grootste deel een rijwoning.

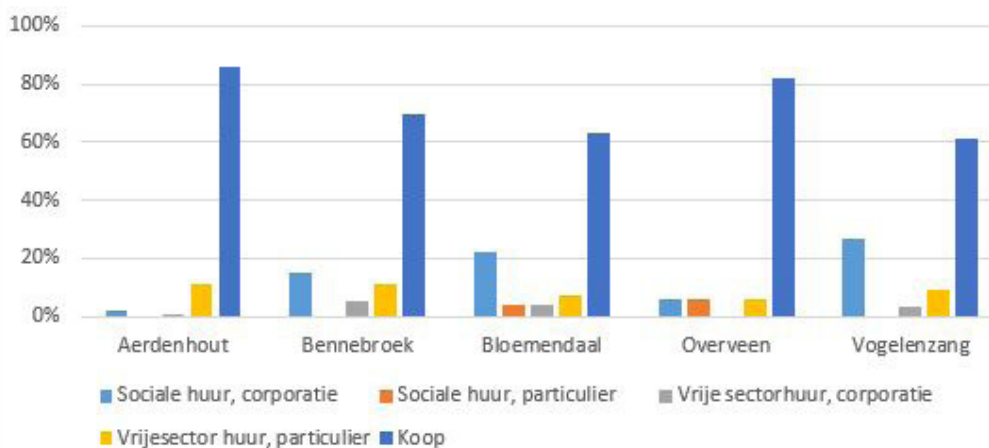
Wanneer deze typologie van woningen vergeleken wordt met de inwoners (leeftijdscategorieën en huishoudensvormen) is dit een logisch beeld. De woningtypologieën uitgesplitst per kern zijn terug te vinden in bijlage 2.

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Bloemendaal is € 651.200,- waar het landelijke gemiddelde uitkomt op € 254.000,-

De totale woningvoorraad bestaat uit 9.894 woningen, die voor 29,6% in de huursector vallen en 70,4% uit koopwoningen bestaan.

Figuur 9 geeft weer dat er binnen de kernen grote verschillen zijn in het percentage koopwoningen. Voor alle kernen geldt dat van alle woningen de

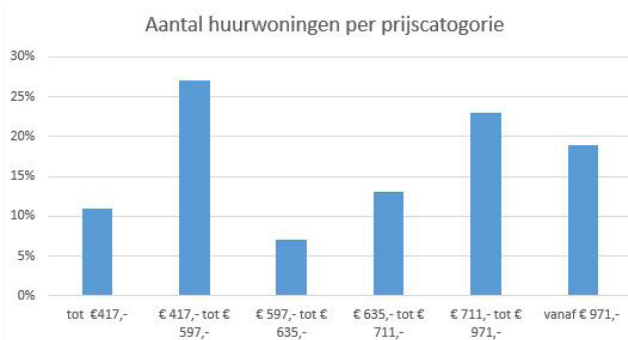
## Woningvoorraad naar segment per kern



Figuur 9 woningvoorraad naar segment per kern (2017)

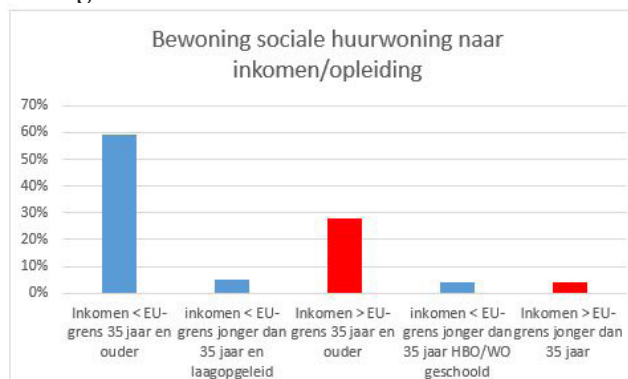


meeste woningen particulier bezit zijn. In figuur 8 wordt weer gegeven dat het grootste deel van de voorraad huurwoningen (58%) valt binnen de liberalisatiegrens (max. € 710,68 per maand, peiljaar 2018).



Figuur 10 Prijscategorie huurwoningen (Bron WimRA 2018)

De huursector beslaat ca 30% van de totale woningvoorraad van Bloemendaal. Figuur 9 toont door wie, gerangschikt naar inkomen, deze huurwoningen worden bewoond.



Figuur 11, inkomen en opleiding bewoners van sociale huurwoningen (Bron WiMRA 2018)

Van de voorraad sociale huurwoningen in Bloemendaal wordt 36% bewoond door een huishouden wat daar, gezien het inkomen, geen recht op heeft. Het zogenaamde scheefwonen (dit zijn in figuur 9 de met rood aangeven groepen). 28% van deze groep scheefwoners (de groep 35 jaar en ouder inkomen > EU grens) is waarschijnlijk niet in staat een koopwoning in Bloemendaal te betrekken in de huidige woningmarkt. Dit wordt afgeleid uit hun inkomen. Voor deze groep, die idealiter zou moeten doorstromen, is een woning in het middendure segment slechts beperkt beschikbaar in de gemeente Bloemendaal.

Kern	Sociale huur			Totaal	Totaal aantal woningen	Aandeel
	Brederode Wonen	Pré Wonen	Woonzorg Nederland			
Aerdenhout	83	0	0	83	1.859	4%
Bennebroek	0	383	0	383	2.312	17%
Bloemendaal	512	83	108	703	2.939	24%
Overveen	110	0	0	110	1.631	7%
Vogelenzang	255	0	31	286	986	29%
<b>Totaal</b>	<b>960</b>	<b>466</b>	<b>139</b>	<b>1.565</b>	<b>9.727</b>	<b>16%</b>

Figuur 12 Sociale huurwoningen naar eigendom

Bovenstaande tabel geeft de verdeling van de sociale huurwoningen over de kernen naar eigenaar weer. Duidelijk is dat er drie corporaties eigendom hebben, in alle kernen. In Aerdenhout in absoluut aantal het minste, in Bloemendaal in aantal het meest. Procentueel gezien is in Vogelenzang het hoogste deel sociale huur van de kernen; per saldo is dit qua aantal woningen het kleinste dorp, waardoor het hoge percentage mede wordt verklaard.

Kern	Totaal	Naar type		Naar eigendom		Gemiddelde waarde*
		Een-gezins	Meer-gezins	Koop*	Huur*	
Aerdenhout	1.859	87%	13%	83%	17%	€ 860.000
Bennebroek	2.312	77%	23%	66%	34%	€ 339.000
Bloemendaal	2.939	63%	37%	60%	40%	€ 597.000
Overveen	1.631	74%	26%	80%	20%	€ 578.000
Vogelenzang	986	88%	12%	59%	41%	€ 303.000
<b>Totaal</b>	<b>9.727</b>	<b>75%</b>	<b>25%</b>	<b>69%</b>	<b>31%</b>	<b>€ 554.000</b>

Figuur 13: Woningvoorraad naar type, eigendom en gemiddelde waarde (2017) Bron: CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2017) \* = cijfers 2016

Bovenstaande tabel geeft de verdeling in verschillende typologieën weer. Opvallend is het hoge percentage eensgezins en koop in Aerdenhout, dat, gecombineerd met het gewilde woonmilieu, te verklaren is door het hier aanwezige villawijkmilieu. In Bloemendaal en Vogelenzang valt verder het hoge percentage huurwoningen op. Qua gemiddelde waarde is te concluderen dat de dorpen op het oude duinlandschap (Aerdenhout, Bloemendaal en Overveen) een fors hogere gemiddelde waarde vertegenwoordigen, terwijl Bennebroek en Vogelenzang, meer op de geestgronden gelegen, een gemiddeld lagere waarde vertegenwoordigen. In vergelijking met de gemiddelde woningwaarde van Nederland zijn de prijzen van de woningen in Bennebroek en Vogelenzang nog steeds hoog te noemen.



### 2.3 Dorpskernen en de zones

Bloemendaal heeft voor haar gehele grondgebied in 2011 een structuurvisie opgesteld, waarin de ambitie voor behoud van ruimtelijke kwaliteit de kern vormt. In de structuurvisie wordt in hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingsrichting binnen de gemeente aangegeven. De structuurvisie deelt het grondgebied van de gemeente in drie zones:

- zone 1 de Kust en Duinzone (Duinlandschap)
- zone 2 Landgoederenzone (Landgoederen, villaparken en strandvlakten en groene zoom) en
- zone 3 Dorpenzone (Dorpen aan de westelijke stadsrand)

De meeste ontwikkelmogelijkheden bevinden zich in de dorpenzone; in de landgoederenzone wordt slechts zeer beperkt ruimte geboden voor ontwikkelingen. De Kust en Duinzone bestaat voor een groot deel uit het Nationaal Park, waar geen ontwikkelingen zijn toegestaan.

Met hun groene en open karakter zijn de dorpskernen inclusief kleinschalige voorzieningen in nabijheid van de stad een geliefde plek om te wonen. Met deze kwalitatief goede woonomgeving is Bloemendaal van groot belang voor de Metropool Regio Amsterdam. De vijf kernen hebben elk hun eigen karakter, kenmerken en kwaliteiten. Aerdenhout kenmerkt zich door haar hoogwaardige, ruime, groene en rustige woonomgeving nabij de duinen en het strand. Van oudsher is er geen dorpscentrum aanwezig in Aerdenhout. De kern Aerdenhout ligt grotendeels in de landgoederenzone, dit maakt de mogelijkheden om te ontwikkelen zeer beperkt. Bennebroek is een compact maar volwaardig en veelzijdig forensendorp. Bennebroek wordt duidelijk begrenst door grote structuren als het spoor. Bennebroek geniet landelijke bekendheid door speeltuin Linnaeushof.

Bloemendaal is een uitgestrekt, groen en afwisselend dorp. Een deel is een ruim opgezette villawijk en een compacter gebouwd dorpscentrum. Bloemendaal is een vitale dorpskern.

Overveen kenmerkt zich door haar compactheid met karakteristieke en historische plekken. In het oostelijke deel past Overveen bij het Haarlemse

woonmilieu en meer richting de kust gaat Overveen langzaam over in een villawijk.

Overveen is van oudsher het bestuurscentrum van de gemeente Bloemendaal.

Vogelenzang heeft het karakter van een kleinschalig en compact dorp. Echte kenmerken van Vogelenzang zijn de hechte woongemeenschap en omringd door weidse bollenvelden.

### 2.4 Woningbehoefte

#### 2.4.1 Doelgroepen

Door de restricties op ontwikkelingen in de landgoederenzone en de beperkte mogelijkheden in de dorpenzone, gecombineerd met de beperkte sturingsmogelijkheden op de woningmarkt, moet een keuze worden gemaakt voor welke doelgroep primair wordt gebouwd. Het is een politieke wens en een regionale afspraak om bij ontwikkelingen in te zetten op groei van de sociale sector.

Gezien de demografische opbouw van de bevolking vormen de senioren een belangrijke doelgroep. Daarnaast is de groep die in tabel 9 is aangewezen als scheefwoners, een belangrijke groep: zij zouden moeten worden verleid om een andere woning te betrekken. Bovendien is er altijd een kwetsbare doelgroep die niet gemakkelijk in eigen huisvesting kan voorzien.

#### 2.4.2 Wonen en zorg

In de regio Zuid-Kennemerland neemt het aantal inwoners met een beperking die (voorheen) een indicatie kregen toe van 8.500 in 2017 naar 11.200 in 2030 (*bron: wonen met zorg in IJmond en Zuid-Kennemerland*). Deze toename komt grotendeels door de vergrijzende bevolking. Het rijksbeleid is om steeds langer thuis te blijven wonen, terwijl er een zorgbehoefte is. Hierdoor zullen woningen geschikt gemaakt moeten worden voor deze behoefte. Per saldo houdt dit in dat de bestaande (particuliere) woningvoorraad aangepast moet worden aan deze individuele zorgbehoefte.

Het rijksbeleid om tot op hogere leeftijd (met zorgindicatie) zelfstandig te wonen, is het raadzaam om bij nieuwbouw levensloopbestendig te bouwen (duurzaam). Andere regio's hanteren een zogenaamd 'sterrensysteem' om de mate van



levensloopbestendigheid van nieuwbouwwoningen te classificeren. In een dergelijk sterrenstelsel wordt aangetoond hoe toegankelijk een woning is voor rollator en rolstoelgebruikers. Dit is in feite een vorm van duurzaamheid omdat woningen blijvend geschikt zijn voor bewoners met een beperking of indicatie en ook voor bewoners zonder zorgbehoefte prima te bewonen zijn. Op de website [www.batutrecht.nl](http://www.batutrecht.nl) is de “Verklaring verbeteren levensloopbestendig bouwen” van Bouw Advies en Toegankelijkheid te vinden.

Een ander aspect aan het tot hoge leeftijd zelfstandig wonen (met of zonder zorgindicatie) is het vermoeden van eenzaamheid van deze groep ouderen. Vanwege het lage aantal verhuisbewegingen en de lange periode dat deze doelgroep in een woning woont, is het wenselijk om de verhuisbehoefte van deze doelgroep te onderzoeken.

Langer zelfstandig thuis wonen kan alleen in combinatie met de juiste zorg. Voor kwetsbare inwoners is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn voor wonen met zorg. In 2018 is 30% van de inwoners van de gemeente Bloemendaal 65 jaar of ouder.

Uit onderzoek komt naar voren dat mensen tussen de 55 en 70 bereid zijn hun woning ‘levensloopbestendig’ aan te passen, of te verhuizen. Bij verhuizing gaat de voorkeur ernaar uit om van een eengezinswoning te verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Vanaf de leeftijd van 80 jaar zijn mensen veel minder geneigd om te verhuizen. Uit de GGD monitor is naar voren gekomen dat iets minder dan de helft van de Bloemendaalse ouderen kampt met eenzaamheidsproblematiek. Eenzaamheid heeft een negatief effect op de ervaren gezondheid. Het is belangrijk om ouderen in een vroeg stadium na te laten denken over woningaanpassingen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

## 2.5 Bouwprogramma

Nieuwbouw is een belangrijk instrument om beleidsdoelen te realiseren. De opgave voor het aantal nieuw te bouwen woningen is gebaseerd op de provinciale woningbehoefteprognose voor de

periode 2015 – 2040. Deze bedraagt voor de regio Zuid-Kennemerland 19.100 woningen\*. Uitgaande van een evenredige verdeling over de regiogemeenten\*\* is de Bloemendaalse woningbehoefte ( $19.100 / 10 / 25 =$ ) dan 83 woningen per jaar. Dit komt overeen met de Bloemendaalse bouwopgave van de afgelopen jaren. De totale Bloemendaalse bouwopgave uit het RAP 2011 – 2015 en het RAP 2016 – 2020 bedraagt ( $263 + 590 =$ ) 853 woningen. Dit is gemiddeld 85 woningen per jaar. Als gemeente Bloemendaal streven we er naar om onze bijdrage te leveren in de regio.

Het voorgenomen bouwprogramma voor de periode 2018 t/m 2022 omvat in totaal 571 woningen (zie bijlage 1). Dit betekent dat er in de periode 2018-2022 bijna 100 woningen per jaar kunnen worden gebouwd. De ambitie van 85 woningen per jaar lijkt daarom haalbaar voor de looptijd van dit Uitvoeringsprogramma. Door de lange voorbereidingstijd van woningbouwontwikkelingen, is het raadzaam om constant een portefeuille van ongeveer 500 woningen in voorbereiding te hebben. Bij de verdeling van het bouwprogramma over de dorpskernen is vooral de beschikbaarheid van bouwlocaties leidend. De nadruk ligt daarbij op de sociale huursector en bij voorkeur op de middendure sector. Dit zijn de segmenten waar een mismatch (tekort) is tussen de voorraad en de (toekomstige) vraag.



Figuur 14: Jaarlijks bouwprogramma

Naast differentiatie in prijssegment is ook differentiatie op woningtypologie gewenst. Ook bij de woningtypologie is de dorpskern leidend in het maken van de keuze. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van de betreffende dorpskern en de gemeente als geheel. Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande omgeving en structuur. In een vroeg stadium zal de ontwikkelaar gevraagd worden onderzoek te doen naar de locatie- en marktbehoefte.

\* Provincie Noord-Holland, Monitor Woningbouw 2015, pagina 48 woningbehoefte 2015-2040  
 \*\* 10% van de inwoners (ca 230.000 inwoners) woont in Bloemendaal, vandaar dat Bloemendaal 10% voor haar rekening neemt.

# 3. Beleidsdoelstellingen

In het najaar van 2016 hebben alle gemeenteraden in de regio het Regionaal Actieprogramma 2016 t/m 2020 “De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis!” vastgesteld. De missie van het RAP is om samen te werken om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Overeenkomstig met de ambitie van het RAP heeft Bloemendaal de volgende ambitie:

*De gemeente zet in op goed wonen  
in leefbare kernen  
in alle kernen  
in duurzame kernen*

Deze ambitie van de gemeente Bloemendaal bevat twee componenten, namelijk fysieke en sociale component.

Uit de ambitie komen meerdere beleidsdoelstellingen voort;

- Ruimtelijke kwaliteit
- Betaalbaarheid
- Doorstroming bevorderen
- Levensloopbestendig
- Leefbaarheid
- Duurzaamheid

## 3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Het groene, open en monumentale karakter van de gemeente Bloemendaal is uniek voor deze regio. Mede hierdoor is Bloemendaal een gewenste woonomgeving. Om de kwaliteiten van de gemeente voldoende te bewaren moet er bij elk project een goede afweging gemaakt worden tussen de woningbehoefte enerzijds en de leefbaarheid op de directe omgeving van het project anderzijds. Elke toevoeging van woningen die waar ook in de gemeente wordt gedaan moet een positieve bijdrage leveren.

Kern van onze structuurvisie is het behouden van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. In de structuurvisie 2011 is gemeente Bloemendaal in gedeeld in drie zones, te weten de kustzone, land-goederenzone en de dorpenzone. Ontwikkelingen zullen in beginsel in de dorpenzone moeten plaats vinden. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan de kwaliteiten van de betreffende dorpskern en de gemeente als geheel. Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande omgeving en structuur. Uitgaande van de ruimtelijke kwaliteit is voortborduren op de korrelgrote niet onlogisch maar om de plancapaciteit te vergroten moet bij voorkeur worden onderzocht of appartementen inpasbaar zijn.

## 3.2 Betaalbaarheid

De woningvoorraad is a-typisch te noemen ten opzichte van de regionale voorraad (Zuid-Kennemerland en IJmond). Gemiddeld genomen bevindt de woningvoorraad zich in de top van het woonsegment en neemt hierdoor regionaal een bijzondere positie in. De gemiddeld hoge woningprijzen in combinatie met het lage percentage sociale huurwoningen maakt het voor huishoudens met een relatief laag inkomen (1 keer modaal) lastig om geschikte woonruimte te vinden.

De werkelijkheid moet onder ogen worden gezien. Door de zeer gewilde woningomgeving en de daardoor hoge grondprijzen in combinatie met de geringe bouwlocaties zijn de sturingsmogelijkheden beperkt. Het bieden van voldoende passende woningen voor de meer kwetsbare doelgroepen vraagt daarom zorgvuldig handelen en heldere prioriteiten. Met deze woonvisie wordt een heldere keuze gemaakt om bij (her-)ontwikkeling te allen tijde in het sociale segment te bouwen. Teneinde ook gewenste doorstroming op de woningmarkt te bereiken, is bouwen voor het



middeldure segment noodzakelijk.

### 3.3 Doorstroming bevorderen

Uit de analyse van de woningmarkt blijkt een grote mate van homogeniteit; er zijn veel eengezinswoningen. Voor de (nieuwbouw-)woningen geldt dat de variëteit van de woningen en woonomgeving belangrijk is voor nu en in de toekomst. De vraag is in hoeverre de bestaande woningvoorraad flexibiliteit heeft om de veranderende woonwensen op te vangen. Dit in het kader van de vergrijzende bevolking en de gezinsverdunding. Omdat het aanpassen van de bestaande (particuliere) woningvoorraad aan de woonwensen van de vergrijzende bevolking niet eenvoudig is, dient bij de keuze voor een woningbouwprogramma nagedacht te worden voor welke doelgroep deze ontwikkeling bestemd is. Het idee is dat de gewenste doorstroming mede op gang gebracht kan worden door heel gericht te ontwikkelen en zo mogelijk mensen te verleiden door te stromen; bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een appartement. Dit is echter geen eenvoudig proces en mede afhankelijk van de bereidheid van individuen. In de regio wordt op kleine schaal succesvol geëxperimenteerd met een verhuiscoach. Als gemeente houden wij de ontwikkelingen om ons heen in de gaten, waar mogelijk zullen wij aansluiten bij de ontwikkelingen. Met de inzet van een verhuiscoach wordt bewustwording gecreëerd ten aanzien van de relatie tussen de woonbehoefte en het type van de huidige woning. Het hoge percentage koopwoningen houdt in dat een verhuisbeslissing primair een individueel besluit is. De relatieve haalbaarheid van deze beleidsdoelstelling moet daarom wel erkend worden.

### 3.4 Levensloopbestendig

Een specifieke kwaliteit van woningen is dat zij gedurende een lange tijd (vaak meer dan 100 jaar) gebruikt worden. Tijdens hun bestaansperiode worden de woningen door verschillende mensen met verschillende behoeften bewoond. Uitgaande van de langere levensverwachting en het rijksbe-

leid dat bewoners langer zelfstandig thuis wonen, zullen steeds meer mensen hun zorgbehoefte in hun eigen woning moeten opvangen. Vaak worden bestaande woningen aangepast op de wensen van nieuwe bewoners; niet alle woningen zijn hiervoor echter geschikt. Uitbreiding van het aanbod zorggeschikte woningen blijft om deze reden een aandachtspunt. Niet alleen bij nieuwbouwprojecten maar ook bij transitie. Bij nieuwbouwprojecten moet daarom rekening gehouden worden met de (zorg)behoefte van de toekomstige bewoner. Het woningbehoefte onderzoek naar verschillende doelgroepen levert een ontwikkelingsinzicht in het gewenste programma en de woningtypologie. Hierdoor kan gericht worden gebouwd voor een zorgbehoefte.

### 3.5 Leefbaarheid

In een leefbare kern bevinden zich voldoende voorzieningen die een bijdrage leveren aan een aangenaam woonklimaat. Per specifieke doelgroep verschilt de behoefte aan type en nabijheid van voorzieningen.

Het sociaal- en cultureel planbureau: *“een dorp is leefbaar als bewoners er naar tevredenheid leven en wanneer terugkerende problemen, zorgen en ergerissen beperkt zijn.”*

Het zijn vooral de volgende aspecten die sterk samenhangen met de mate waarin een dorp als leefbaar wordt ervaren door de inwoners:

- Sociale samenhang/ verbondenheid/ dorpstrots
- Bereikbaarheid voorzieningen (niet elke voorziening hoeft in elk dorp aanwezig te zijn, mits de reistijd naar de voorziening niet te lang is en inwoners de voorzieningen gemakkelijk kunnen bereiken met eigen vervoer of OV)
- Tevredenheid over voorzieningen (kwaliteit van de voorzieningen)
- Oordeel over fysieke woonomgeving aantrekkelijkheid en veiligheid)

Een ‘leefbare’ kern heeft niet per definitie alle voorzieningen omdat voorzieningen in meer of



mindere mate in de directe (bereikbare) omgeving aanwezig zijn.

### 3.6 Duurzaamheid

Binnen de beleidsdoelstelling duurzaamheid zijn verschillende aspecten te onderscheiden.

De komende decennia staan onder andere in het teken van de energietransitie, waarbij de uitfasering van aardgas binnen de bebouwde omgeving wordt bedoeld. Tevens wordt vanuit het rijk de EPC-eisen voor nieuwbouw aangescherpt naar BENG.

In de bouwwereld gaan de technische ontwikkelingen voor verduurzaming zeer snel. Naast de landelijke eisen voor nieuwbouw, contracteren we als gemeente slechts die initiatiefnemers die bij de start van een project de klimaatdoelstellingen voldoende borgen. De Breeam\* methode is hierbij ons uitgangspunt.

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is niet alleen nodig om de klimaatdoelstelling te halen. Het verduurzamen van de woning levert een comfortverbetering en een besparing van de woonlasten op voor de particuliere woningbezitter. Als gemeente is het maar beperkt mogelijk om te sturen op het aanpassen van de woning door het grote aandeel particulier eigendom. Binnen de termijn van deze woonvisie sluiten we als gemeente aan bij de regionale voorlichtingscampagnes; ondanks de beperkte sturingsmogelijkheden verwachten we dat er flinke stappen gezet kunnen worden!



\* De Breeam methode is het instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en sloopprojecten te meten en te beoordelen.



# 4. Uitvoeringsprogramma

## Maatregelen en instrumenten

In dit hoofdstuk zijn de maatregelen en instrumenten opgenomen die nodig zijn om het voorgenomen beleid uit te voeren. Als gevolg van nieuwe wetgeving of veranderingen op de woningmarkt is het immers denkbaar dat er andere maatregelen en instrumenten moeten worden ingezet om de gestelde doelen te realiseren.

### 4.1 Plancapaciteit

Het behouden van de ruimtelijke kwaliteit zoals geformuleerd in de structuurvisie van de gemeente is altijd uitgangspunt. Bij ontwikkellocaties wordt daarom van grof naar fijn de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige mogelijkheden onderzocht. Het woningbouwprogramma volgt uit de structuur van de omgeving en de mogelijke korrelgrote op de desbetreffende locatie.

Tussen de start van een planinitiatief en het opleveren van de woningen zit gemiddeld zeven jaar. Het besef dat er ook op middellange termijn (5 tot 10 jaar) woningen gebouwd zullen moeten worden, leert dat blijvend gezocht moet worden naar geschikte locaties. De opgave jaarlijks 85 woningen op te leveren (het aantal van 85 woningen komt voort uit de regionaal gemaakt afspraken), betekent dat er jaarlijks voor ongeveer 600 woningen voorbereidende plannen moeten zijn. Door de restricties die voortkomen uit structuurvisie en bestemmingsplannen, zijn de bouw mogelijkheden beperkt. De locaties die er wel beschikbaar zijn, dienen daarom zeer zorgvuldig ingevuld te worden; teneinde woningen op te leveren. Nog te vaak stranden woningbouwinitiatieven door verschillende oorzaken, waardoor geen nieuwbouw wordt gerealiseerd.

### 4.2 Middendure huur of koop?

Middendure huur- of koopwoningen kunnen worden toegevoegd door nieuwbouw of door het liberaliseren van sociale huurwoningen. Middendure woningen kunnen bijdragen aan de doorstroming van 'scheefwoners' uit de sociale huursector. Voorwaarde is wel dat de woonkwaliteit hoger is dan de (sociale) huurwoning die mensen achterlaten. Het behouden van middendure wordt uitgewerkt en opgenomen in de verordening.

### 4.3 Duurzaamheid

Voor de komende periode gelden de volgende prioriteiten:

Energetische maatregelen bestaande woningvoorraad: De gemeente zal zelf het goede voorbeeld geven ten aanzien van haar eigen panden (de maatschappelijke gebouwen) en gaat eigenaarsbewoners actief informeren via het *Duurzaam Bouwloket Bloemendaal*.

Naast de wettelijke eisen sluit de gemeente Bloemendaal aan bij de Breaam methode en is het behalen van drie sterren in deze methodiek het uitgangspunt.

In de jaarlijkse prestatieafspraken met de corporaties worden afspraken gemaakt voor het verduurzamen van het bezit van de corporaties. Zo nodig worden er middelen uit het vereveningsfonds beschikbaar gesteld. Zo zijn er afspraken gemaakt over het toepassen van duurzame dakbedekkingen.

In de komende jaren zal er samengewerkt worden tussen gemeente, corporaties en particuliere huiseigenaren om meer stappen te zetten voor het verduurzamen van de woningvoorraad.



#### 4.4 Wonen en Zorg

Voor kwetsbare inwoners is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn voor wonen met zorg. Vanaf 2019 overleggen we jaarlijks met de verhuurders, aanbieders van zorg en begeleiding over toekomstige woonvormen met zorg. In overleg ontwikkelen wij een lokale aanpak om kwetsbare burgers te helpen geschikt te wonen. Hierbij kan gedacht worden aan de inzet van een verhuiscoach. Daarnaast wil de gemeente de ontwikkelaars ook stimuleren te bouwen voor kwetsbare groepen, waar nodig zal daartoe de Verordening Sociale Woningbouw Bloemendaal 2016 worden aangepast.

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het classificatie toegankelijkheid, waar in de regio al mee wordt gewerkt.

#### 4.5 Participatie

Participatie is een werkwijze om samen te werken met inwoners van de gemeente:

Gemeente en betrokken inwoners, of andere partijen, geven samen vorm aan (delen van) plannen of beleid. In dat werkproces maken gemeente en betrokken partijen gebruik van elkaars inzichten en deskundigheid. Participatie kan op veel manieren en niveaus plaatsvinden. In een kleine groep van deskundigen, door het organiseren van informatieavonden of workshops en van meedenken tot meebeslissen.

De gemeente werkt in dit verband met het Ontwikkelprogramma Participatie 2018, de Handreiking voor burger- en overheidsparticipatie 2015 en de Participatieladder 2015.

#### Nieuwe classificatie toegankelijkheid



Figuur 15: Regionaal classificatie toegankelijkheid



# Bijlage I

Project/ deelproject/locatie	Status	Aantal woningen (staat vast)	Aantal woningen (nog niet bepaald)	Oplevering (gepland)
<b>Bloemendaal</b>				
Postkantoor Bloemendaal	In uitvoering	3		2018
Mollaan 1A	In uitvoering	7		2018
Carre van Bloemendaal	In uitvoering	44		2019
Hartenlustlaan 2	Vergunning	4		2019
Potgieterweg 9	Vergunning	5		2019
Vijverweg 14	In uitvoering	8		2019
Dr. Dirk Bakkerlaan 14-18	Bestemmingsplan	6		2020
Klooster Euphrasia	Planontwikkeling	83		2022
Bispinckpark/ Landje van Van Riessen	In onderzoek			
<b>Overveen</b>				
Vijverpark	In uitvoering	52		2018
Bijduinhof	In uitvoering	9		2018
Kweekduin	Planontwikkeling	14		2020
Brouwerskolkweg 2	Planontwikkeling	11		2021
Blekersveld/Dompvloedlaan 1828	In onderzoek		x	
Reinwaterpark	Planontwikkeling		80	
<b>Aerdenhout</b>				
<b>Vogelenzang</b>				
Teylingerweg 89	Planontwikkeling	5		2019
Leidsevaart	Planontwikkeling	12		
<b>Bos, tuin en dier</b>	In onderzoek		x	
Vitaal Vogelenzang	Planontwikkeling	72		
<b>Bennebroek</b>				
Raakterrein	Planontwikkeling	15		2020
Parkvogelenzang	Planontwikkeling	221		2022
Brandweer Bennebroek	In onderzoek		x	
<b>Totaal 2018 t/m 2022</b>		<b>571</b>		

## **Toelichting status:**

- Volgens de afspraken die regionaal gemaakt zijn dienen er totaal 572 woningen te worden opgeleverd in de periode 2018-2022
- In uitvoering: bouw is reeds gestart
- Vergunning: omgevingsvergunning verleend.
- Bestemmingsplan: planologisch kader (bestemmingsplan/ wijzigingsplan/ projectbesluit) in werking, nog geen omgevingsvergunning verleend.
- Planontwikkeling: ruimtelijk kader (SPvE/ SP/ wijzigingsbevoegdheid) vastgesteld, nog geen planologisch kader vastgesteld.

In onderzoek: raad heeft ingestemd met ontwikkeling van of onderzoek naar locatie, maar nog geen ruimtelijk kader vastgesteld.

Nb: bij de plannen die in onderzoek zijn, is geen jaartal opgenomen voor de start bouw. Deze projecten zijn vaak nog te prematuur voor een realistische planning.

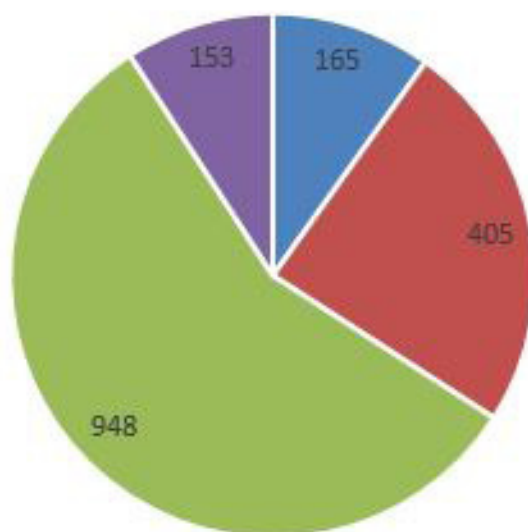
<€710,- (sociaal) €710,-€1.000,- (midden) Totaal Huur			<€215.000,- (Goedkoop) €215.000,- €366.000,- Vanaf €366.000,- (duur) Totaal Koop		Grondgebonden Appartementen		
				3	3		3
				7	7		7
				44	44	38	6
				4	4		4
				5	5		5
				8	8		8
				6	6	6	
27	16	43		40	40	16	67
23		23		29	29	3	49
				9	9	9	
				14	14		14
				11	11	11	
4				1			5
12							12
				15	15	15	
80					141	121	100
146	16	66		196	336	219	280



# Bijlage II

Woningtypologieën uitgesplitst per type en per kern.

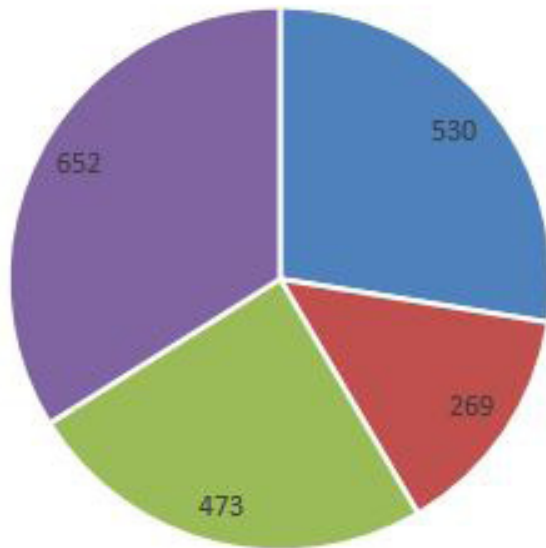
## Overveen



■ 2^1 kap woning ■ Appartement ■ Rijwoning ■ Vrijstaande woning

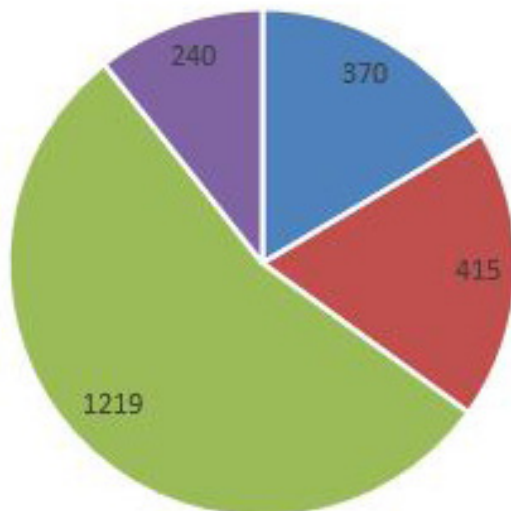


## Aerdenhout



■ 2^1 kap woning ■ Appartement ■ Rijwoningen ■ Vrijstaande woning

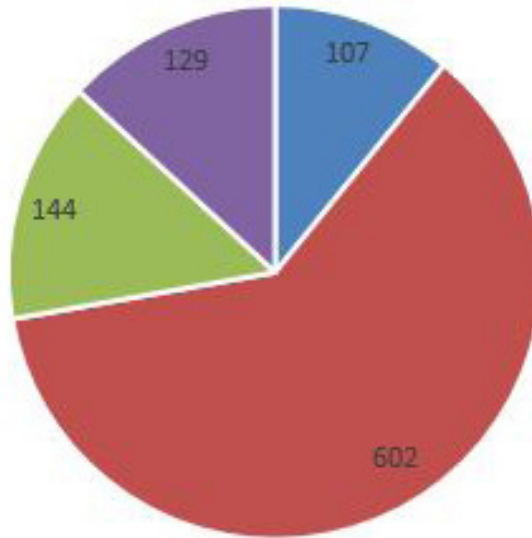
## Bennebroek



■ 2^1 kap woning ■ Appartement ■ Rijwoning ■ Vrijstaande woning

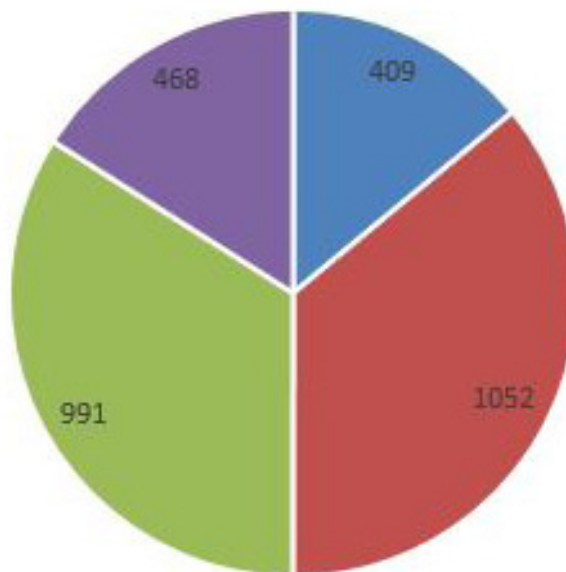


### Vogelenzang



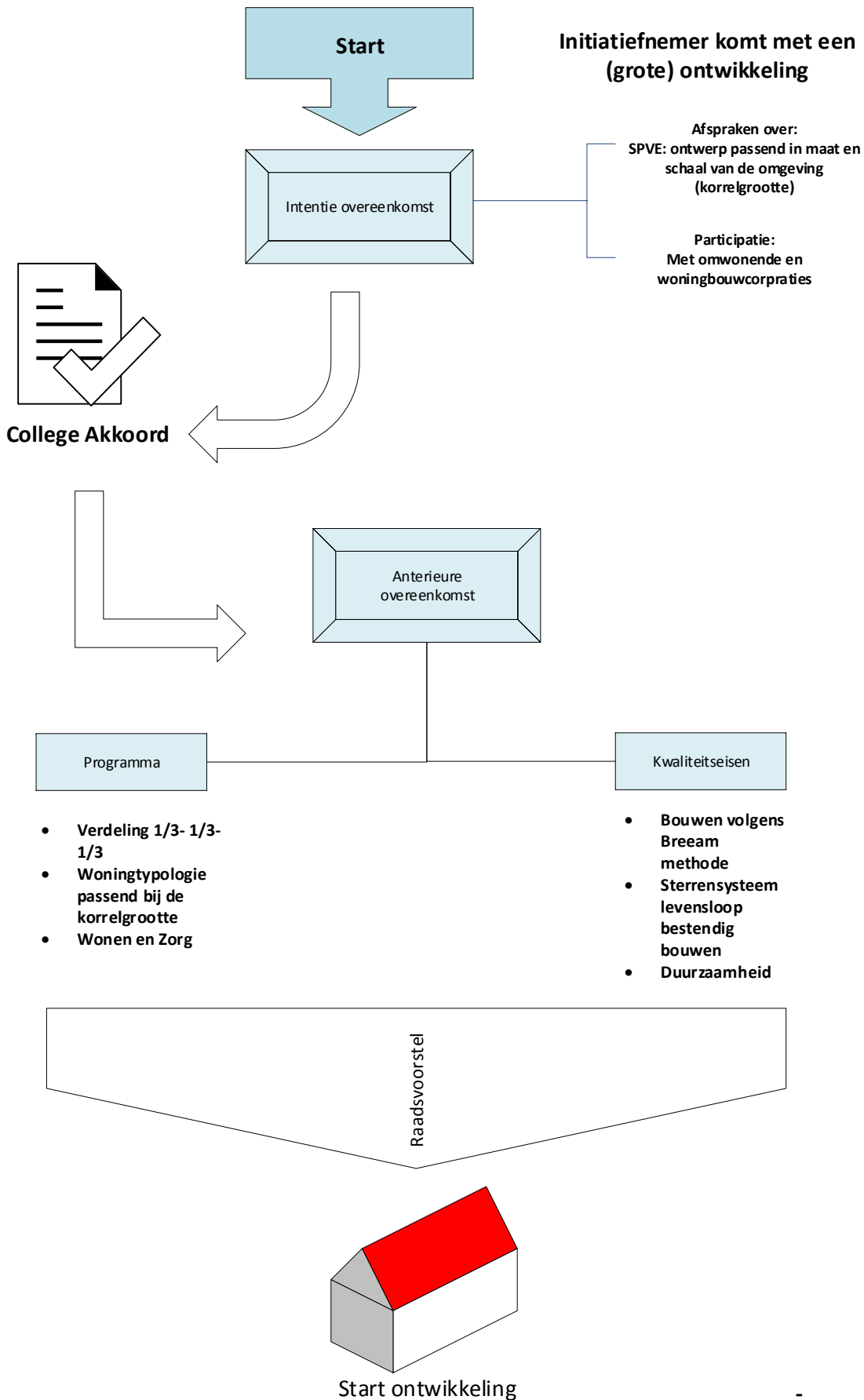
■ Appartement ■ Rijwoning ■ Vrijstaande woning ■ 2<sup>1</sup> kap woning

### Bloemendaal



■ 2<sup>1</sup> kap woning ■ Appartement ■ Rijwoning ■ Vrijstaande woning

# Bijlage III



# Begrippenlijst

## Sociale huurprijzen peiljaar 2018

Kwaliteitskortingsgrens	€ 417,-
Eerste aftoppingsgrens	€ 417,- tot € 597,-
Tweede aftoppingsgrens	€ 597,- tot € 635,-
Liberalisatiegrens	€ 635,- tot € 711,-

	Huur	Koop	Inkomen
<b>Goedkoop</b>	Tot € 710,68	Tot € 215.000	Tot 1 x modaal
<b>Middenduur</b>	€ 710,68 tot € 1.000	€ 250.000 tot € 366.000	1 tot 2 x modaal
<b>Duur</b>	Vanaf € 1.000	Vanaf € 366.000	Vanaf 2 x modaal

Tabel 14: Indeling in prijssegmenten prijspeil 1-1-2018



Middendure huur	€ 711,- tot € 971,-
Dure huur	vanaf € 971,-
De EPC	Energieprestatie coëfficiënt
BENG	Bijna Energie neutrale Gebouwen
Meergezinswoningen	Gestapelde woningen, appartementen

Brezaam methode

Is het instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en slooprojecten te meten en te beoordelen.

### Achterliggende documenten:

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)	2016017086
RAP Uitvoeringsprogramma	2018006461
planning RAP programma 2018	2018006230



**Postadres**

**Gemeente Bloemendaal**

Postbus 201

2050 AE Overveen

(023) 522 55 55

[gemeente@bloemendaal.nl](mailto:gemeente@bloemendaal.nl)

[www.bloemendaal.nl](http://www.bloemendaal.nl)

**Bezoekadres**

**Bloemendaal**

Bloemendaalseweg 158

2051 GJ Overveen