

NOTA ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Haringbuys

Hierna is de nummering aangehouden zoals deze ook in de zienswijze, die namens de stichting Haringbuys en de "Haringbuys-omwonenden" naar voren is gebracht, is gehanteerd. De eerste nummers (1 tot en met 5) betreffen geen inhoudelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. In de rechter kolom is opgenomen of – en zo ja, op welke wijze - het bestemmingsplan is aangepast n.a.v. de zienswijze.

Algemene opmerkingen vooraf:

1. In deze nota zienswijzen wordt gereageerd op alle ingebrachte zienswijzen, ook voor zover de zienswijzen zijn ingediend door of namens anderen dan belanghebbenden. Een ieder kan immers zienswijzen naar voren brengen. Beroep staat echter slechts open voor belanghebbenden.
2. In de beantwoording wordt op alle delen van de zienswijze gereageerd, ook voor zover in de zienswijze argumenten naar voren worden gebracht, die kennelijk niet strekken ter bescherming van de belangen van degenen namens wie de zienswijze is ingediend. Het relativiteitsvereiste, dat is neergelegd in onder andere art. 1.9 Chw en art. 8:69a Awb, is in de zienswijzenfase immers nog niet van toepassing. In beroep zullen de hiervoor bedoelde argumenten echter afstuiten op het relativiteitsvereiste.

Nr.	Opmerking	Reactie	Conclusie
1	Algemene inleiding	-	
2	Namen van indieners zienswijze	-	
3	Algemene omschrijving plan	-	
4	Omschrijving voortraject	-	
5	Omschrijving voortraject	Zie de beantwoording onder 6.	
6	In de toelichting wordt gesuggereerd dat gemeenten en omwonenden/belanghebbenden hebben "samengewerkt". Dit is anders ervaren. Er is in de visie van de omwonenden voor het consultatiemodel gekozen, hetgeen de facto betekent dat de belanghebbenden/omwonenden een luisterfunctie kregen.	De Haringbuysomwonenden zijn (overigens onverplicht) intensief betrokken bij het opstellen van het Stedenbouwkundig plan (SP) en het Beeldkwaliteitplan (BKP). Het basisidee voor de verkoop van kavels door de gemeente is afkomstig van de omwonenden en vervolgens verder uitgewerkt in het SP en BKP. Er is een Forum Haringbuys gevormd waarin de Stichting Haringbuys namens omwonenden, Klankbordgroep Haringbuys namens omwonenden en potentiële kopers zijn vertegenwoordigd. In diverse sessies hebben de leden van het Forum meegedacht en hun inbreng gegeven. Wijzigingen ten opzichte van eerdere versies van het SP en BKP zijn het resultaat van gesprekken met en adviezen van het Forum en optimalisatie van het plan. Naar aanleiding van overleg met het Forum zijn onder meer de volgende wijzigingen doorgevoerd in het plan: - ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden aan de Zandvoortweg terwijl een stedenbouwkundig- en sociale	Niet gegrond.

		<ul style="list-style-type: none"> - dooradering met ontsluitingen aan de noordkant wenselijk was; er zijn eilanden t.b.v. privacy geprojecteerd tussen de percelen van de omwonenden aan de Rijnegomlaan en de Klapheklaan en het plangebied; - omwonenden van de Rijnegomlaan en Klapheklaan hebben de mogelijkheid gekregen extra tuingrond te kopen van de gemeente, waardoor hun perceel groter wordt en daarmee ook de afstand tot de nieuwbouw; - bewoning in de vorm van appartementsrechten is alleen mogelijk op een beperkt aantal kavels in het middengebied en aan de Zandvoorterweg. Er is voor gekozen de appartementen op afstand te situeren van de omwonenden; - op slechts enkele kavels is een modernere beeldkwaliteit toegestaan in de vorm van een plat dak; - er is invulling gegeven aan de belangrijkste projectdoelstelling om zo min mogelijk te bouwen. De woningdichtheid in de directe omgeving ligt hoger dan die op het Haringbuysterrein gerealiseerd zal worden. Vogelpark heeft een dichtheid van 42 won./ha, Rijnegomlaan 20 won./ha, Teding van Berkhoutlaan 12,5 won./ha). Haringbuys krijgt een maximale dichtheid van 7,5 woningen per hectare. <p>Het SP en BKP zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De uitgangspunten van het SP en het BKP zijn vervolgens juridisch-planologisch vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat in het kader van het opstellen van het SP en BKP reeds overleg en afstemming had plaatsgevonden, en hetgeen moest worden vastgelegd in een bestemmingsplan helder was, is er voor gekozen geen inspraakronde te houden over een voorontwerpbestemmingsplan. Daartoe bestond overigens ook geen verplichting. Er heeft in mei 2012 wel een bijeenkomst plaatsgevonden voor het Forum Haringbuys. Tijdens deze bijeenkomst is een concept van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht en zijn de leden van het Forum Haringbuys in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. De formele procedure biedt de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen. Indien zienswijzen</p>	
--	--	--	--

		<p>gegrond zijn, kan het plan aan de hand hiervan worden aangepast.</p> <p>Uit het bovenstaande volgt dat in deze fase van de planvorming de omwonenden zijn geconsulteerd en hun rol zich naar objectieve maatstaven niet heeft beperkt tot louter een luisterfunctie, ook al beleven sommige omwonenden dat wel zo.</p>	
7	<p>Blijkens toelichting op het ter visie gelegde plan zouden de Haringbuys-omwonenden op basis van het huidige plan hun visie hebben kunnen geven. Ten onrechte wordt de suggestie gewekt dat het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel is afgestemd met de Haringbuys-omwonenden, waarmee eveneens de suggestie wordt gewerkt dat er geen verschillen in de visies meer bestaan.</p>	<p>Zoals hiervoor, onder punt 6 is aangegeven, heeft afstemming in het voortraject plaatsgevonden bij het opstellen van het SP en BKP. Het bestemmingsplan is een nauwkeurige juridisch-planologische vertaling hiervan. De gemeenteraad heeft over alle producten (Stedenbouwkundig Programma van Eisen, Stedenbouwkundige oplossingsrichtingen, Projectplan, SP en BKP) voorafgaand aan het bestemmingsplan besluiten genomen. Deze besluiten waren altijd voorzien van adviezen van de Stichting Haringbuys, Klankbordgroep en/of Forum Haringbuys met een ambtelijk antwoord daarop (in de vorm van een twee-kolommenstukken). De gemeenteraad heeft in de besluitvorming over deze producten de opmerkingen meegewogen in de besluitvorming.</p>	Niet gegrond.
8	<p>In 2012 werd aan de bewonersgroepen een andere plankaart voorgelegd op basis waarvan visies, standpunten en toezeggingen werden uitgewisseld. De voorliggende plankaart wijkt af. Aldus is het vertrouwensbeginsel geschonden.</p>	<p>In mei 2012 heeft een overleg plaatsgevonden met het Forum Haringbuys. Tijdens dit overleg is een concept van het bestemmingsplan, waaronder ook de verbeelding (voorontwerpbestemmingsplan), getoond en is toegelicht waarom en hoe bestemmingen zijn toegekend. Reacties die tijdens deze avond zijn gegeven, zijn (indien relevant) verwerkt. Vervolgens is het plan voor vooroverleg toegestuurd aan diverse instanties. Aan de hand van reacties uit het Forum Haringbuys en van de instanties is het bestemmingsplan aangepast (geoptimaliseerd). Het Forum Haringbuys is daarover geïnformeerd tijdens de vergadering van het Forum op 7 maart 2013, voordat het ontwerpbestemmingsplan werd voorgelegd aan de gemeenteraad op 21 maart 2013.</p> <p>Het plan is in hoofdlijnen niet veranderd. Tijdens deze stappen hebben alleen ondergeschikte aanpassingen en aanscherpingen plaatsgevonden. De bewonersgroep en anderen hebben er niet gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat de concept verbeelding niet naar aanleiding van reacties zou worden gewijzigd, nu daartoe geen toezeggingen zijn gedaan door daartoe bevoegde organen en/of personen. De verbeelding is o.a. aangepast naar</p>	Niet gegrond.

		aanleiding van opmerkingen van de bewonersgroep. De gemeente is van mening dat het vertrouwensbeginsel niet is geschonden.	
9	Er wordt op onzorgvuldige wijze verslag gedaan van het vooronderzoek voor het ter visie gelegde plan, hetgeen strijdig is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel.	In paragraaf 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting op het bestemmingsplan wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop omwonenden zijn betrokken bij de planvorming. In bijlage 8 van de toelichting is een weergave opgenomen van de opmerkingen vanuit het Forum Haringbuys met een beantwoording daarvan. In die bijlage is expliciet opgenomen op welke versie van het bestemmingsplan het Forum Haringbuys heeft gereageerd. Daardoor wordt ons inziens niet de suggestie gewekt dat het Forum Haringbuys heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft ook niet onzorgvuldig gehandeld. Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt ons inziens niet geschonden.	Niet gegrond.
10	Blijkens de toelichting heeft een toetsing plaatsgevonden van het ter visie gelegde plan aan het rijksbeleid, provinciaalbeleid en gemeentelijk beleid. In de Bloemendaal-structuurvisie worden de dorpen-zones genoemd als zone waar verdichting en herontwikkeling mogelijk is. Deze beoogde woningbouwlocatie wordt gekarakteriseerd als "rond het station", dit is niet juist. Deze toetsing is niet juist uitgevoerd en levert nu een plan op waarbij de nieuwbouw qua schaal en sfeer niet aansluit bij de bestaande dorpsbebouwing.	Het station van Aerdenhout ligt op ca. 400 meter afstand van de locatie Haringbuys, waardoor de locatie in principe in aanmerking zou kunnen komen voor een hogere bebouwingsdichtheid. Bij de keuze voor een bebouwingsdichtheid is echter aansluiting gezocht bij bebouwing in de omgeving. Aan de Rijnegomlaan en ten zuiden van de Zandvoortweg staan overwegend vrijstaande en/of twee aangebouwde woningen. De bebouwingsdichtheid binnen Haringbuys is lager dan deze omliggende straten en het aangrenzende Vogelpark zodat een geleidelijke overgang ontstaat naar de villabebouwing van Aerdenhout. Een van de projectdoelstellingen is immers dat de locatie Haringbuys zo groen mogelijk dient te worden ingevuld. Door de omvang van de kavels en de bebouwingmogelijkheden kan worden gesteld dat de locatie extensief bebouwd is.	Niet gegrond.
11	Er wordt gesteld dat het noodzakelijk is om nieuwe woningen te blijven bouwen en de doorstroom te bevorderen. Het huidige woningaanbod in de gemeente Bloemendaal is door de prijsdalingen extreem hoog. Er is geen voorliggend onderzoek waaruit blijkt dat er additionele woningen nodig zijn.	Dat er op dit moment veel huizen te koop staan, heeft te maken met de prijstechnische mismatch tussen vraag- en aanbod (m.a.w. de vraagprijs is vaak hoger dan mensen kunnen of willen betalen). Van een kwantitatief overschot aan woningen is in de gemeente Bloemendaal geen sprake. Diverse woningmarktonderzoeken (zoals ook bijgevoegd als bijlage bij deze nota) wijzen erop dat in de gemeente Bloemendaal, evenals in de rest van de regio Zuid-Kennemerland, de vraag naar woningen hoger is dan het aanbod.	Niet gegrond.

12	Het ter visie gelegde plan bevat een grote mate van flexibiliteit betreffende de verhouding tussen sociale woningbouw en particuliere woningbouw. Dit heeft gevolgen voor de planschade die zal ontstaan bij de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan. Met name indien blijkt dat de door de gemeente beoogde noodzakelijk herontwikkeling stagneert door het uitblijven van verkopen van de kavels is de mogelijkheid van alternatieven veel te ruim geformuleerd.	De ontwikkeling van het van het Haringbuysterrein verloopt door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De kans dat er op het terrein sociale woningbouw gerealiseerd zal worden lijkt uitgesloten.	Niet gegrond.
13	De Haringbuys-omwonenden zijn van oordeel dat bij de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan de zichtlijnen aanzienlijk worden verstoord.	Vooropgesteld moet worden, dat volgens vast rechtspraak niemand recht heeft op een vrij uitzicht. Dat neemt echter niet weg dat een bestemmingsplan niet tot een onevenredige beperking van het uitzicht mag leiden. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn het SP en het BKP als uitgangspunt gehanteerd. Het bestemmingsplan laat de mogelijkheid om gestapeld te bouwen alleen toe op enige afstand van de bestaande bebouwing, zodat de inijk in tuinen zo minimaal mogelijk is. Bovendien bedraagt de maximale standaard bouwhoogte slechts 10 meter, waarvan met maximaal 10% kan worden afgeweken.	Niet gegrond.
14	Het privacy element wordt aangetast door het krachtens het bestemmingsplan geregelde gedoogrecht voor doorvaart in de nieuwe watergang die de begrenzing van de tuinen van de omwonenden gaat vormen.	Vooropgesteld moet worden, dat de gedoogplicht als zodanig geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. In zoverre kan deze zienswijze dan ook niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bovendien is over de voorwaarden van de koopovereenkomst overeenstemming bereikt. Volledigheidshalve wordt echter opgemerkt dat doorvaart ook thans mogelijk is. Veel ander vaarverkeer dan dat ten behoeve van de burens is niet te verwachten i.v.m. het doodlopen van de sloot voor vaarverkeer ter plekke van de onderdoorgang Zandvoorteweg. Om die reden is gekozen voor een gedoogplicht voor normaal vaarverkeer, die in de koopovereenkomst is opgenomen als te vestigen kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW).	Niet gegrond.
15	In de door de gemeente uitgevoerde planologische risico analyse is geen rekening gehouden met de schade die aan de omliggende huizen c.q. bebouwing kan ontstaan door zwaar bouwverkeer,	De planschaderisicoanalyse is gebaseerd op de artikelen 6.1 t/m 6.7 Wro. Schade als gevolg van werkzaamheden kwalificeert niet als planschade. Dergelijke schade worden beheerst door art. 6:162 BW. Ten overvloede wordt opgemerkt dat vóór aanvang van de werkzaamheden een	Niet gegrond.

	heiwerkzaamheden etc.	bouwkundige opname zal worden gemaakt.	
16	Naar verluidt heeft de gemeente over een periode van meer dan 10 jaar de plannen van een ontwikkelaar tegengehouden, waarmee in ieder geval vaststaat dat de voorzienbaarheid van nieuwe woningbouwplannen pas zeer recent is ontstaan.	De voorzienbaarheid speelt geen rol in het kader van het voorliggende bestemmingsplan, terwijl de gemeente nu niet reeds wenst voor te sorteren op een eventuele planschadeprocedure. Ten overvloede wordt echter opgemerkt dat woningbouw op het Haringbuysterrein werd al aangekondigd in de Nota ruimtelijke ontwikkeling in Hoofdlijnen, die op 10 juni 1996 is behandeld in de openbare raadscommissievergadering en die voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Het voornemen was kenbaar en heeft tenminste geleid tot een onderzoeksplicht voor woningkopers van na dat moment. Dit is toegelicht in de planologische risicoanalyse Haringbuys. Dat neemt niet weg dat het omwonenden vrij staat om een verzoek om planschade in te dienen, welk verzoek door de gemeente in behandeling zal worden genomen, nadat de in verband met dit verzoek verschuldigde leges zullen zijn voldaan.	Niet gegrond.
17	De Haringbuys-omwonenden zijn van oordeel dat bij de aankoop van hun huizen deze bestemmingsplanwijziging niet voorzienbaar was. Hierdoor moeten zij nu rekening met een daling van de huizenprijzen die niet voorzien was bij de aankoop van hun woning.	Zie de beantwoording onder punt 16.	Niet gegrond.
18	De gemeenteraad heeft een rapport laten opstellen door bureau Langhout & Wierda. Zonder duidelijk grondslagberekening is een totaal bedrag aan planschade berekend waarbij geen individuele taxaties hebben plaatsgevonden.	De planschaderisicoanalyse is verricht door een onafhankelijke deskundige. Er zijn geen redenen (aangedragen) om te twijfelen aan de inhoud van de planschaderisicoanalyse of de wijze waarop deze analyse is opgesteld.	Niet gegrond.
19	De conclusies van het rapport sluiten niet op begrijpelijke wijze aan op de overwegingen, daargelaten dat de planschadeberekening niet controleerbaar is. Daarmee is een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel ontstaan.	Deze mening delen wij niet. De conclusies van het planschaderisico-onderzoek vloeien voort uit de overwegingen en zijn daardoor ons inziens niet onbegrijpelijk. Het zorgvuldigheidsbeginsel is ons inziens niet geschonden. Zoals hiervoor, onder randnummer 18 is opgemerkt, hebben reclamanten geen argumenten aangedragen die redelijkerwijs moeten leiden tot de conclusie dat de planschaderisicoanalyse naar inhoud of wijze van totstandkoming daarvan ondeugdelijk moet worden geacht.	Niet gegrond.

20	De verwijzingen naar de grondexploitatieberekeningen in het ontwerpbestemmingsplan zijn niet begrijpelijk en inconsistent.	Deze niet nader onderbouwde stelling delen wij niet. De verwijzingen naar de grondexploitatieberekeningen zijn naar onze mening begrijpelijk en consistent. Voor zover wordt beoogd om deze stelling te onderbouwen met onder punt 21 tot en met 23 van de zienswijze, verwijzen wij naar de voorgaande beantwoording van deze punten.	Niet gegrond.
21	Pagina 14 van de toelichting op de planbeschrijving geeft aan dat het project budget neutraal moet worden uitgevoerd. Hieronder wordt verstaan dat er geen doelstelling bestaat om de grondopbrengsten te maximaliseren, waarbij wel rekening wordt gehouden met de minimale bebouwingsdichtheid.	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen kent een doelstelling waarbij ervan wordt uitgegaan zo min mogelijk te bouwen. Er is geen doelstelling tot maximalisatie van de grondopbrengst bij het tot stand komen van het SPvE benoemd. Dit komt tot uiting in de extensieve stedenbouwkundige opzet met een lage dichtheid en grote kavels. Hierdoor zijn de grondopbrengsten aanzienlijk lager dan in bijvoorbeeld het naastgelegen nieuwbouwplan 'Vogelpark', waarbij er door de hogere dichtheid een veel hogere grondopbrengst gerealiseerd kon worden. Dit laat onverlet dat binnen het SPvE de gronden op marktconforme basis zullen worden uitgegeven.	Niet gegrond.
22	Het projectbudget is binnen circa 1,5 jaar met €8,2 miljoen gegroeid. In de visie van de Haringbuys-omwonenden worden er dus wel degelijk hogere winstmarges nagestreefd, die zich vertalen in een hoge vraagprijs voor het tuingrondaanbod aan de Haringbuys-omwonenden	Inmiddels zijn overeenkomsten gesloten voor de aankoop van tuingronden. Er is geen relatie tussen de kosten van het project en de vraagprijs van de tuingrond. De prijs van de tuingrond is gebaseerd op een marktconforme taxatie, die niet gemotiveerd door reclamanten wordt bestreden. De door Haringbuys-omwonenden genoemde bedragen zijn niet correct. Bij het ontwikkelen van een woningbouwplan worden aanvankelijk globale aannames in de verdere planvorming verfijnd en ontstaan er verschillen in de uitgangspunten en ramingen. De raming uit bijvoorbeeld 2010 betrof globale normatieve prognoses en een indicatieve planning. De opbrengsten waren in 2010 toegerekend tot de op dat moment indicatief geraamde kosten van het project. Dit is niet de basis voor grondverkoop in de grondexploitatie; deze kent een marktconforme basis. Het stedenbouwkundig plan is daarna verfijnd op basis van een feitelijke verkaveling, opbrengst mogelijkheden en aangevuld met nieuwe kostenonderdelen. Reclamanten hebben niet gemotiveerd bestreden dat dit alles onjuist zou zijn.	Niet gegrond.
23	De gemeente heeft de grond in 2007 verworven voor €4,2 miljoen. In 2011 was er nog sprake van een terug te verdienen bedrag van € 8-8,5 miljoen. In 2013 is er reeds sprake van bijna €13 miljoen	De uitgangspunten in de zienswijze over de opgenomen berekening stroken niet met de uitgangspunten in de door gemeenteraad, onder geheimhouding vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie. In de berekening in de zienswijze wordt bovendien een rekenfout gemaakt.	Niet gegrond.

	<p>die mogelijk verdiend zal gaan worden door de gemeente. Bij monde van huidige planeconoom van de gemeente zal er 17.000m² worden verkocht, tegen een voorgenomen prijs van €835 per meter. Dit leidt tot een opbrengst van €14.195.000,0. Als hier de BTW wordt afgetrokken leidt dit tot €11,7 miljoen. De geplande opbrengst van verkoop van de tuinen is circa €0,9 miljoen. In totaal is dit €12,6 miljoen. Uit een memo van de gemeente blijkt dat, als de bewoners van de Rijnegomlaan en Klapheklaan de tuin niet afnemen, de gemeente verwacht de grond toe te voegen aan de nieuwe kavels en dan slechts €200,- per meter ontvangt. Een dergelijke situatie is in strijd met het rechtsbeginsel van rechtsgelijkheid.</p>	<p>Het genoemde oppervlak netto uitgeefbare grond van de gemeente is in <u>totaal</u> (netto bouw kavels en tuingrond) ca. 17.000 m². De Haringbuys-omwonenden rekenen ten onrechte per abuis de volledige 17.000 m² toe aan de netto bouw kavels en daar bovenop de opbrengsten van tuingronden. De berekende uitgifteprijs per m² netto bouw kavel ligt lager dan de gestelde indicatieve € 835/m² v.o.n. Dit betrof een verouderd cijfer toen de woningmarkt er economisch anders uitzag.</p> <p>De gemeente houdt er rekening mee dat de opbrengst voor bouw kavels gemiddeld lager zal zijn. De totale grondopbrengst voor bouw kavels voor de gemeente is aanzienlijk lager dan gesteld in de zienswijze. De verwachting van de grondprijs (a €200/m²) bij toevoeging aan de nieuwe kavels is niet gebaseerd op een taxatie maar moet worden beschouwd als een getal voor het rekenvoorbeeld.</p>	
24	<p>Uit de toelichting op het ter visie gelegde plan blijkt dat er naar oordeel van de Haringbuys-omwonenden slechts summier onderzoek is gedaan naar de te verwachten verkeersontwikkelingen. Die werken op verschillende manier uit naar met name geluidskwaliteit, luchtkwaliteit, verkeersveiligheid, etc.</p>	<p>In juli 2010 heeft Goudappel Coffeng een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan naar alle denkbare ontsluitingsvarianten. Van dit onderzoek wordt melding gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Binnen een vergelijking van deze varianten zijn uiteraard plus- en minpunten aan te geven, maar geen enkele variant is als (verkeerstechnisch) onmogelijk of onwenselijk betiteld. De verschillen zijn klein. Een minstens zo goed alternatief voor de Zandvoorterweg was een ontsluiting via de achterzijde van het gebied (Rijnegomlaan-Houtvaartkade-Klapheklaan). Mede vanwege de uitdrukkelijke wensen vanuit de buurt is hiervoor niet gekozen. Om deze overwegingen meer inzichtelijk te maken zal het onderzoek worden toegevoegd aan de toelichting van het definitieve bestemmingsplan. Het onderzoek is ook al beschikbaar op de website van de gemeente Bloemendaal (http://www. Bloemendaal/Bouwen en Wonen/Bloemendaal in ontwikkeling/Haringbuys/documenten)</p>	<p>Is toegevoegd als bijlage 9 van de toelichting. In de toelichting is een verwijzing opgenomen naar deze bijlage.</p>
25	<p>De omwonenden hebben geen cijfermatige onderbouwingen aangetroffen in het verkeersonderzoek, evenmin is duidelijk waar en wanneer verkeerstellingen zijn gehouden en onder welke omstandigheden.</p>	<p>De cijfermatige onderbouwing is te vinden in het onder punt 24 bedoelde onderzoek. Daarin is gerekend met een vulling van 35 resp. 50 woningen. Het exacte aantal woningen was toen nog niet bekend, maar de verkeersproductie van de Haringbuys is lineair afhankelijk van het aantal woningen en is dus bij een ander woningaantal dan 35 of 50, via</p>	<p>Zie punt 24.</p>

		kengetallen, altijd te inter- en extrapoleren. De conclusie was, en is nog steeds, dat de verkeerstoename gering is en niet zal leiden tot problemen op de omliggende wegenstructuur. Dat gold reeds voor 50 woningen en geldt dus zeker voor 30 woningen, waarin het voorliggende bestemmingsplan voorziet.	
26	Bij de doorontwikkeling van het plan is sprake van een substantiële toename van de verkeersbewegingen van honderden auto's per dag. Er zijn slechts twee uitritten voorzien op een drukke provinciale verkeersweg, die het karakter heeft van een provinciale stroomweg/ontsluitingsweg. De aannames die nu worden gehanteerd zijn niet controleerbaar en op simpele wijze beargumenteerd.	De Zandvoorterweg is geen provinciale stroomweg maar een gemeentelijke ontsluitingsweg. Langs de gehele weg tussen Heemstede en Zandvoort bevinden zich tientallen woninguitritten, zonder dat dit tot problemen leidt. Voor de verkeerstoename op de Zandvoorterweg als gevolg van de Haringbuys wordt ook verwezen naar de reactie van de gemeente onder punt 25. De twee ontsluitingen naar de Zandvoorterweg worden nog zodanig verder gedetailleerd, dat de verkeersveiligheid optimaal is. Snelheidremmende verkeersheuvels zullen nabij de ontsluitingen worden opgenomen. Dit is ook als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. De AVC (alemene verkeers commissie) adviseerde reeds positief. Aanvullende verkeersmaatregelen op de Zandvoorterweg zullen worden getroffen als dat verder nodig mocht zijn.	Zie punt 24.
27	M.b.t. de verkeersontsluitingen en verkeersontwikkelingen is onvoldoende onderzocht welke verkeersdruk ontstaat als gevolg van dit plan rekening houdend met de zeer beperkte capaciteit van de omliggende ontsluitingswegen.	Zie de beantwoording onder punt 26.	Zie punt 24 en 26.
28	In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende toekomstbestendig gewaarborgd dat er geen verkeersontsluitingen zullen komen bij de Klapheklaan, de Houtvaartkade en Vogelpark.	De door Haringbuys-omwonenden genoemde ontsluitingen vergen de realisatie van een brug over de bestemming Water. Een brug past echter niet in het bestemmingsplan. Mocht een brug ooit aan de orde komen, dan dient het voorliggende bestemmingsplan op dit punt te worden herzien.	Niet gegrond.
29	De gemeente Heemstede heeft bij de voorinspraak aangegeven bedenkingen te hebben m.b.t. toekomstige verkeerssituaties. Onduidelijk is op welke wijze met deze bedenking rekening wordt gehouden.	Door Goudappel Coffeng is in juli 2010 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar het Haringbuysterrein (zie in dit verband ook randnummer 24). Hierin zijn diverse ontsluitingsvarianten onderzocht. Als advies is gegeven om zowel uit verkeersveiligheidsoogpunt als uit wegvakcapaciteitsoogpunt het aantal aansluitingen op een weg met een dergelijke verkeersintensiteit zoveel mogelijk te beperken. Ontsluiting en verkeersveiligheid zijn zaken van algemeen belang, wat normaal gesproken het zwaarst moet wegen, tenzij er een inzichtelijke belangenafweging is gemaakt die tot een andere uitkomst	Niet gegrond.

		leidt. In dit geval liggen beide mogelijkheden qua verkeersveiligheid zo dicht bij elkaar, dat ze beide acceptabel zijn voor B&W. Het college heeft dan ook de keuze gevolgd die een maximaal draagvlak bij omwonenden oplevert. De dubbele ontsluiting is nodig, zodat bij calamiteiten of stremmingen, altijd een alternatief voorhanden is. De oostelijke aansluiting is een inrit (rechts erin), de westelijke aansluiting is een uitrit (rechts eruit).	
30	Ook hier is sprake van een schending van het beginsel van zorgvuldigheid bij de voorbereiding van dit plan.	Gelet op de beantwoording onder punt 24 tot en met 29 en de summiere onderbouwing van dit standpunt door reclamanten is het beginsel van zorgvuldigheid ons inziens niet geschonden.	Niet gegrond.
31	Het ontwerpbestemmingsplan houdt rekening met eventuele verkoop van perceelsdelen van het plan aan de omwonenden van de Rijnegomlaan en de Klapheklaan. Dat plan voorziet er in dat deze bewoners geacht worden 2/3 perceelsdeel te moeten kopen, doch de nieuwe bewoners van het Haringbuysplan slechts 1/3 perceelsdeel. Dit is niet goed te rechtvaardigen.	Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op de Rijnegomlaan en de Klapheklaan, zodat een zienswijze die betrekking heeft op dat plan, niet in verband met het voorliggende plan in beschouwing kan worden genomen. Voor zover reclamanten in dit verband een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel, in onvoldoende onderbouwd waarom hier sprake zou zijn van gelijke gevallen die een gelijke behandeling vergen, voor zover een schending van het gelijkheidsbeginsel op het door reclamanten genoemde punt al relevant zou kunnen zijn bij de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan.	Niet gegrond.
32	De Haringbuys-omwonende hebben bezwaren tegen de wijze waarop de aan hen over te dragen tuingronden met inbegrip van water en talud zijn getaxeerd.	Voor zover deze reactie al moet worden begrepen al gericht tegen het voorliggende bestemmingsplan, geldt dat reclamanten onvoldoende hebben onderbouwd waarom niet zou kunnen worden uitgegaan van de taxatie die van gemeentewege heeft plaatsgevonden. Bovendien is met de Haringbuys-omwonenden overeenstemming bereikt over de prijs van de tuingrond.	Niet gegrond.
33	De Haringbuys-omwonenden hadden in het voortraject ook al bezwaren naar voren gebracht en gewezen op het feit dat prijzen voor zogenaamd "snippergroen", in vergelijkbare gevallen aanzienlijk lager liggen.	Voor zover deze reactie al moet worden begrepen al gericht tegen het voorliggende bestemmingsplan, geldt dat reclamanten onvoldoende hebben onderbouwd waarom niet zou kunnen worden uitgegaan van de prijzen die gemeente hanteert. Overigens is over dit punt collectief overeenstemming bereikt met de Haringbuys-omwonenden.	Niet gegrond.
34	De natuurwetgeving schrijft voor dat het noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de natuurwaarden van het plangebied.	De mogelijk in het plangebied aanwezige natuurwaarden zijn omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5, onder 5.9). In het kader van de Flora- en Faunawet is een quick scan uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Dat onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 5). Tevens is een aanvullende inventarisatie naar beschermde vissoorten	Niet gegrond.

		uitgevoerd, die eveneens zal worden bijgesloten. De onderzoeksuitkomsten vormen geen belemmering om ontwikkeling tot woningbouwlocatie voort te zetten.	
35	Naar oordeel van de Haringbuys-omwonenden is de quick scan naar mogelijke aanwezigheid van beschermde Flora en Fauna niet volledig. Niet duidelijk is welke maatregelen worden getroffen en het zorgplicht aspect ontbreekt.	Zie ook de beantwoording onder punt 34. Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan, terwijl reclamanten het tegendeel niet aannemelijk hebben gemaakt. Daarenboven heeft inmiddels aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Werkzaamheden zullen overeenkomstig de wettelijke zorgplicht worden uitgevoerd, zodat flora en fauna worden ontzien.	Niet gegrond.
36	De planopzet heeft een grote mate van flexibiliteit waardoor de woningen sterk kunnen variëren in aantal woningen per kavel. Dat is een onzekere factor die de beeldkwaliteit van het plan zal aantasten.	De planologische uitgangspunten zijn neergelegd in de bestemmingsplanregels. Gestapelde woningen zijn meer centraal en aan de zuidoostzijde van het plangebied toegestaan. Op deze manier wordt inkijk vanuit het Haringbuysterrein, richting omwonenden aan o.a. de Rijnegomlaan, voorkomen. De afstand tot de woningen aan de Rijnegomlaan en de locatie waar woningen gestapeld kunnen worden bedraagt zeker 50 meter. De beeldkwaliteit is vastgelegd in het BKP, welk plan deel uitmaakt van de juridisch niet bindende plantoelichting. Het BKP is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand, waaraan overigens eerst bij een concrete bouwaanvraag zal worden getoetst. In het BKP is rekening gehouden met de verschillende scenario's. De beeldkwaliteit is zodanig, dat ondanks verschillende woningtypen toch een eenheid ontstaat. Zie ook beantwoording onder punt 13 met betrekking tot privacy.	Niet gegrond.
37	De Haringbuys-omwonenden die grond aankopen van de gemeente mogen op de natuurlijke oevers krachtens contract geen erfafscheiding realiseren. Dit is niet voorzien in het beeldkwaliteitsplan.	Zoals reclamanten ook onder punt 39 van hun zienswijze hebben aangegeven, is elders in de toelichting wel vermeld dat op de natuurlijke oevers geen erfafscheiding mag worden gerealiseerd. Deze voorwaarde volgt – zoals reclamanten terecht constateren - overigens niet uit het bestemmingsplan, maar uit het de civielrechtelijke afspraken die ter zake zijn of worden gemaakt. De achtergrond van deze afspraken is dat de gemeente er belang bij heeft dat de strook grond water/openbaar groen bereikbaar blijft. Het realiseren van erfafscheidingen verhoudt zich daar minder goed mee.	Niet gegrond.
38	De flexibiliteit die het voorliggende bestemmingsplan heeft, geeft onvoldoende houvast	Het bestemmingsplan laat ten hoogste 30 woningen toe. Per perceel is in het bestemmingsplan bepaald welke scenario's mogelijk zijn. Daarmee is	Niet gegrond.

	op welke ontwikkelingen er daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.	voldoende duidelijk wat er op de percelen gerealiseerd kan worden.	
39	In de toelichting wordt aangegeven dat er geen erfafscheiding op de oevers mogelijk is. De Haringbuys-omwonenden willen dat dit wel mogelijk wordt gemaakt in verband met privacy en veiligheidsdoeleinden.	Zie de beantwoording onder punt 37.	Niet gegrond.
40	Op basis van het ontwerp bestemmingsplan is het niet mogelijk een brug te realiseren, omdat de bestemming 'water' geen brug toelaat.	Dat is correct. Een brug ter plaatse wordt niet wenselijk geacht.	Niet gegrond.
41	De bestemming fiets-, wandel- en ruiterspad zou uit de bestemming groen gehaald moeten worden.	De bestemming 'Groen' zoals deze is opgenomen, komt overeen met de bestemming 'Groen' zoals opgenomen in het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente en is in overeenstemming met andere locaties binnen de gemeente. De bestemmingsomschrijving zal daarom niet aangepast worden. Te meer niet, nu reclamanten daarvoor geen deugdelijke argumenten hebben aangedragen.	Niet gegrond.
42	In de toelichting is aangegeven dat taluds, natuurlijke oevers, vlonders en eilandjes zijn toegestaan. In theorie betekent dit dat op een eiland een vlonder kan worden aangelegd. Dit is onwenselijk i.v.m. privacy. De omschrijving van artikel 5, Tuin- Natuurlijke Oever, komt niet overeen met de weergave in het bestemmingsplan.	In de planregels is opgenomen dat vlonders zijn toegestaan binnen de bestemming tuin. Hier zal aan toegevoegd worden dat vlonders niet zijn toegestaan op de eilandjes die zullen worden aangelegd. Op deze manier wordt inkijk richting o.a. de woningen aan de Rijnegomlaan voorkomen. De bestemming "Tuin – natuurlijke oever" ligt langs de watergangen, die van noord naar zuid lopen, centraal in het plangebied.	De regels zijn hierop aangepast. In artikel 4.1 onder e en artikel 5.1 onder d is opgenomen dat vlonders niet zijn toegestaan binnen de bestemming gelegen eilandjes.
43	Het verbod op erf- en terreinafscheiding verhoogt het risico op inbraakgevoeligheid aanzienlijk. Dit is onwenselijk.	Zie de beantwoording onder punt 37. Ook in de huidige situatie ligt er een watergang ten zuiden van de tuinen van de woningen aan de Rijnegomlaan. Ons inziens worden de woningen niet gevoeliger voor inbraak dan in de huidige situatie zonder bebouwing. Woningbouw op het Haringbuys terrein zal sociale controle bieden voor de woningen aan de Rijnegomlaan, waardoor de kans op inbraak zal afnemen.	Niet gegrond.
44	Aangegeven is dat bij noodzakelijke herontwikkeling – na stagnerende verkoop - er een alternatief is	Door in dit bestemmingsplan de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden helder in beeld te brengen, wordt juist duidelijkheid geboden aan de kopers	Niet gegrond.

	opgenomen dat realisatie van meer woningen per kavel mogelijk maakt binnen de vastgestelde bouwenvelop. Deze flexibiliteit is in strijd met de kernwaarden van het bestemmingsplan.	van gronden. In het bestemmingsplan is duidelijk opgenomen, waar welke mogelijkheden liggen en is ook te zien, waar gestapelde woningbouw (appartementen) mogelijk is. Door nu helderheid te geven, worden juist eventuele teleurstellingen op termijn voorkomen. Mochten de mogelijkheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan niet toereikend zijn om het plangebied volledig tot ontwikkeling te brengen, dan is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan zal dan een nieuwe procedure doorlopen, naar aanleiding waarvan omwonenden opnieuw kunnen reageren.	
45	In de toelichting op het beeldkwaliteitsplan staat dat kavels voor vrijstaande woningen minimaal 18 meter breed zijn. Kavels voor tweekappers zijn minimaal 14 meter breed zijn. Dit betekent dat er stenige verdichting ontstaat.	In het BKP is aangegeven welke overwegingen ten grondslag hebben gelegen aan het toelaten van bebouwing binnen het Haringbuysterrein. Gezien de ligging, in stedelijk gebied, wordt het bebouwen van het terrein als toelaatbaar geacht. Hierbij is rekening gehouden met de mate van bebouwing in de omgeving en met hetgeen in de structuurvisie is gesteld: een overgang in het landschap, richting meer landelijk gebied. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bloemendaal en vormt ons inziens hiermee een solide basis voor dit bestemmingsplan.	Niet gegrond.
46	De bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan bestaat overwegend uit 2 lagen met 1 kap. T.o.v. de huidige ligging van de huizen van de Haringbuys- omwonenden levert dat geen goede meet-maatstaf op omdat er geen duidelijke hoogte is aangegeven van het maaiveld t.o.v. de bestaande bebouwing.	In het bestemmingsplan is de definitie van maaiveld en peil opgenomen, waaraan de aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst. Bij die toetsing geldt als 'maaiveld' de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag omgevingsvergunning. Gezien de grondwaterstand en de kosten van ophoging is het niet aannemelijk dat aanvragers van een omgevingsvergunning het perceel na oplevering substantieel zullen ophogen, althans zullen (en kunnen) ophogen op een wijze, die in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht.	Niet gegrond.
47	Het plan staat toe dat er villa's met plat dak worden gebouwd, waarbij het dak bestaat uit meerdere volumes en wisselende bouwhoogtes. Naar oordeel van de Haringbuys-omwonenden beïnvloedt dit de beeldkwaliteit.	Het BKP waarborgt een eenheid in het gebied, door de groene eenduidige inrichting van het plangebied, kleurgebruik en toepassing van bouwmaterialen. Daarnaast zal er een supervisieteam worden aangesteld die de afzonderlijke aanvragen omgevingsvergunning gaat toetsen op beeldkwaliteit voordat de commissie welstand WZNH dat doet.	Niet gegrond.
48	De maximale bouwhoogte is 6 meter. Bijgebouwen mogen tot maximaal 40% van het oppervlakte van het bouwvlak, min de oppervlakte van het	In de planregels is voor vrijstaande en aan een gebouwde woningen een regeling voor bijgebouwen opgenomen per woning. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter. Wanneer het	Niet gegrond.

	<p>hoofdgebouw, met een maximum van 60 vierkante meter worden gebouwd. Op de plankaart zijn op enkele plaatsen ruimere bouwvlakken opgenomen waarbinnen meerdere woningen gebouwd mogen worden. Dat betekent derhalve dat het gebouw kan worden uitgebreid met een hoogte van 6 meter. Dat ziet er uiterlijk uit als een compleet extra huis.</p>	<p>hoofdgebouw is uitgevoerd met een kap, mag een bijgebouw worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Een bijgebouw met een hoogte van 6 meter, heeft altijd een kap. Op deze manier wordt voorkomen dat een bijgebouw met 2 bouwlagen en een platdak wordt gerealiseerd.</p> <p>Bij appartementgebouwen mag maximaal (eenmalig) 1 maal 60m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Wat betreft de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen is aangesloten bij de Nota Erfregeling en het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Bloemendaal.</p>	
49	<p>De oppervlakten van alle bijgebouwen wordt berekend over dat deel van het bouwvlak dat van één eigenaar is. Dit geldt ook voor 2 onder 1 kapwoningen. Dit lijkt strijdig te zijn met de antwoorden op de vragen die de stuurgroep Haringbuys eerder heeft gesteld aan de gemeente. Het antwoord zoals dat toen werd opgevat was: maximaal 60m². Hier valt de conclusie uit te trekken dat er met 2 onder 1 kap woningen 120m² gerealiseerd kan worden. Dit lijkt een onzorgvuldigheid in het plan te zijn die weggenomen moet worden.</p>	<p>Per elke aaneen gebouwde woning, mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd, als de omvang van de kavel dit toelaat. Dit is in overeenstemming met algemeen geldende regelingen binnen de gemeente Bloemendaal. Per appartementengebouw geldt dat maximaal 1 keer 60 m² erfbebouwing gerealiseerd mag worden.</p> <p>In de verslagen van het Forum Haringbuys is geen ander standpunt hierover terug te vinden. Tijdens deze vergaderingen is aangegeven dat zoveel mogelijk het Handboek bestemmingsplannen wordt gevolgd, waarin dit artikel eveneens is opgenomen.</p> <p>Om bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning de kans op misverstanden te voorkomen wordt in de regels expliciet opgenomen dat de oppervlakte erfbebouwing geldt voor elke afzonderlijke woning van twee aaneen gebouwde woningen.</p>	<p>De regels zijn hierop aangepast. In artikel 8.2.2 onder b is verduidelijkt dat het oppervlakte geldt per woning en per elke aaneen gebouwde woning.</p>
50	<p>Op pagina 19 van de toelichting wordt aangegeven dat het talud van de oever 3 meter breed wordt aangelegd en wordt ingeplant door de gemeente. Bij de Klapheklaan/Rijnegomlaan wordt een talud van 2 meter voorzien, hetgeen zeer belangrijk is.</p>	<p>Over de helling van het talud heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Onduidelijk is wat de Haringbuysomwonenden met deze reactie nastreven.</p>	<p>Niet gegrond.</p>
51	<p>De eilanden aan de noordzijde zijn voorzien als eigendom van de Haringbuysbewoners. Er kunnen onwenselijke situaties ontstaan als de eilanden gebruikt worden door nieuwe bewoners voor bijvoorbeeld bbq/speelplaats. Dat is strijdig met de beoogde voorziening, die erop gericht is dat deze eilanden voor privacy zorgen. Er moet een</p>	<p>Vooropgesteld moet worden dat het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in het reguleren van eigendomsverhoudingen. Het plan beoogt slechts de planologische randvoorwaarden voor de situatie ter plaatse te geven, althans te beschrijven welke ruimtelijke inzichten wenselijk worden geacht. De eilanden waarnaar reclamanten verwijzen hebben de bestemming "Tuin". In de bestemmingsplanomschrijving is opgenomen hoe de gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt. Gebruik in overeenstemming</p>	<p>De regels zijn hierop aangepast. In artikel 4.1 onder e en 5.1 onder d is opgenomen dat vlonders niet zijn toegestaan binnen de</p>

	oplossing voor dit probleem worden gevonden, dan wel door eigendom met de Haringbuysbewoners te delen dan wel de bestemming zodanig aan te passen dat dit wordt voorkomen.	met deze bestemming is in beginsel toegestaan. Om reclamanten op dit punt tegemoet te komen, zal in de planregels worden opgenomen dat het aanleggen van vlonders/steigers op en aan de eilanden niet is toegestaan, om aldus zoveel mogelijk te verhinderen dat gebruik zal worden gemaakt van De Eilanden op een wijze zoals door reclamanten wordt gevreesd.	bestemming gelegen eilandjes.
52	Het ontwerp voorziet er in dat in de zone van de natuurlijke oevers een vlonder wordt aangelegd. Het bestemmingsplan dient er in te voorzien dat de locaties worden aangegeven waar deze komen te liggen. Anderzijds is een aanzienlijke inbreuk op privacy mogelijk, met name als deze rechtsreeks in de zichtlijnen van de buurman worden aangelegd of tegenover een vlonder van de buurman.	Ingevolge de planregels (artikel 4) zijn de gronden met de bestemming "Tuin" bestemd voor o.a. natuurlijke oevers en is het realiseren van een vlonder toegestaan, met uitzondering van de op de bestemming gelegen eilandjes. De eilandjes tussen de noordelijke kavels en de percelen aan de Rijnegomlaan worden gerealiseerd ten behoeve van onderlinge privacy. Om redenen van privacy wordt het niet toegestaan om op de eilandjes een vlonder te realiseren. Gezien de onderlinge afstand wordt het niet nodig geacht de mogelijkheden voor het realiseren van een vlonder verder te beperken. Vanuit het oogpunt van privacy is eveneens vastgelegd dat de vlonder vlak boven het waterniveau gerealiseerd moet worden en niet op kavelniveau.	Niet gegrond.
53	Het plan beschrijft dat parkeerplekken bij voorkeur niet aan de waterkant worden gepositioneerd, tenzij deze aan het zicht worden onttrokken door een haag. Deze formulering is niet afdoende. Hoe hoog en dicht de haag moet zijn blijft onduidelijk.	Deze constatering klopt. Hoe dicht en hoog een haag dient te worden is niet te regelen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat het planten van een haag niet in de weg. De kavels worden opgeleverd met een haag, overeenkomstig het BKP. In de regels is daarom opgenomen dat wat betreft parkeervoorzieningen voldaan dient te zijn aan het Beeldkwaliteitplan.	Naar aanleiding van de zienswijze is artikel 8.1.1, onder e, aangevuld met: waarbij voldaan dient te zijn aan het beeldkwaliteitplan.
54	Per woning wordt voorzien in minimaal 2 opstelplaatsen voor auto's. Wat is het gevolg van de eventuele maximering van het aantal appartementen binnen de flexibele grenzen van dit plan op de daarvoor aangewezen kavels? Deze vraag dient onderzocht en beantwoord te worden.	Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Wanneer i.p.v. 1 woning, 3 appartementen worden gerealiseerd, dienen op eigen terrein 6 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit is verwoord in het beeldkwaliteitplan. Dit is mogelijk binnen de ter plaatse geldende bestemming. De realisatie van appartementen heeft dus geen invloed op de kavels in de omgeving.	Niet gegrond.
55	De planbeschrijving voorziet in de mogelijkheid om half verdiepte kelders aan te leggen. Er dienen voorschriften te komen omtrent de verlichting van deze kelders.	Wij zien geen aanleiding om dergelijke regels in het bestemmingsplan op te nemen, terwijl daarvoor evenmin argumenten worden aangedragen.	Niet gegrond.

56	De Haringbuys-omwonenden verzoeken de hoogte van een speelvoorziening te maximaliseren tot 3 meter i.p.v. 4 meter.	De hoogte van speelvoorzieningen is conform gemeentelijk beleid opgenomen in het bestemmingsplan. De gemeente ziet geen reden, om voor deze specifieke situatie, hiervan af te wijken. Niet is gemotiveerd waarom de hoogte van de speelvoorziening moet worden gemaximaliseerd tot 3 meter.	Niet gegrond.
57	Het is verboden om aan de oever van de sloot van de eventueel te verwerven tuingronden een hek te plaatsen. Personen op doorvaart kunnen dus die oevers betreden. Dit maakt de aanliggende huizen inbraakgevoeliger.	Zie reactie onder punt 37.	Niet gegrond.
58	In geen van de verrichte onderzoeken wordt aandacht gegeven aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het nabijgelegen spoor. Dit dient onderzocht te worden en eventueel dienen er voorzieningen getroffen te worden.	Er vindt momenteel geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoortraject Haarlem - Leiden. Ook in het Basisnet Spoor is er voor de toekomst geen vervoer van gevaarlijke stoffen over dit traject opgenomen. Dat betekent dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden naar het effect op de omgeving. Reclamanten hebben ook geen (valide) argumenten aangedragen waarom dat toch zou moeten.	Niet gegrond.
59	Er wordt aangegeven dat archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied archeologisch gezien niet interessant is. Het onderzoek lijkt te oppervlakkig te zijn uitgevoerd want in maart 2013 hebben amateuronderzoekers veel 16 ^{de} -eeuwse munten gevonden in het naastliggend terrein.	Ter plaatse van het plangebied heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek vormt geen aanleiding voor nader onderzoek. Reclamanten hebben geen argumenten aangedragen die (moeten) leiden tot de conclusie dat er toch aanvullend onderzoek zou moeten worden verricht. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden archeologische waarden aanwezig blijken te zijn, zal hiervan melding worden gemaakt, en zullen de hiervoor geldende regels worden gevolgd.	Niet gegrond.
60	Blijkens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan zijn op verscheidene deellocaties bodemverontreinigingen aangetroffen.	In Hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek beschreven.	Niet gegrond.
61	De Haringbuys-omwonenden achten zich onvoldoende gevrijwaard van de juridische- en financiële gevolgen van eventuele bodemverontreiniging. In het hen aangeboden concept-koopcontract wordt in art. 6.3 door de verkoper geen vrijwaring verleend voor zichtbare of verborgen gebreken in de algemeen gelden verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken van de gemeente Bloemendaal.	Deze zienswijze heeft betrekking op de koopakte en niet op het bestemmingsplan. Desondanks wordt het volgende opgemerkt. Een schone grond verklaring bestaat niet (meer). Wel kan een gemeente een geschiktheidsverklaring afgeven. Voor de geschiktheidsverklaring wordt op basis van de uitgevoerde onderzoeken bekeken wat de kwaliteit van de bodem is. De bodemonderzoeken worden getoetst om te bepalen of de bodem voldoende is onderzocht en of de bodemkwaliteit voldoende is voor de toekomstige bestemming (zoals de bestemming: "Wonen met tuin"). In de bouwrijp fase worden er enkele kleine saneringen uitgevoerd op die	Niet gegrond.

		locaties waar de bodemkwaliteit nog niet geschikt is voor de toekomstige bestemming. Hierna voldoet de grond aan de toekomstige bestemming. Voorts wordt het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen beoordeeld of de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de woningen voldoende is. Als de bodemkwaliteit onvoldoende is wordt de vergunning geweigerd. Impliciet kan het verlenen van de omgevingsvergunning daarom gezien worden als een geschiktheidsverklaring.	
62	In de concept-koopakte is geen verklaring opgenomen van de verkoper dat de over te dragen grond vrij is van bodemverontreiniging. In praktijk betekent dit dat na overdracht van de gronden bij het aantreffen van bodemverontreiniging de nieuwe eigenaar in beginsel aansprakelijk is voor het saneren van de grond.	Deze zienswijze heeft betrekking op de koopakte en niet op het bestemmingsplan. Desondanks wordt het volgende opgemerkt. De gemeente hanteert de regeling die is neergelegd in artikel 2.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden. Indien het voorafgaand aan de ondertekening van de akte van levering uit te brengen onderzoeksrapport het afgeven van de vereiste verklaring van de gemeente niet toestaat, heeft de koper het recht de overeenkomst te ontbinden. Dusdoende wordt de koper ook niet aansprakelijk voor het saneren van de grond als nieuwe eigenaar. Zou de koper niettegenstaande het rapport de verontreinigde grond toch willen afnemen, dan is het zijn eigen keuze om genoemde aansprakelijkheid over te nemen.	Niet gegrond.
63	Tot het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend: het plaatsen van damwanden. Echter er staat een damwand gepland naast de eik bij de Klapheklaan. Damwanden zouden wel ingegraven moeten mogen worden om verzakking tegen te gaan.	Deze constatering is correct. De regels zullen worden aangepast. Het plaatsen van damwanden wordt niet als strijdig gebruik opgenomen.	Aan de hand hiervan zijn de regels aangepast door artikel 4.5 uit de regels te verwijderen.
64	Krachtens 4.6.1 van de bestemmingsvoorschriften is het verboden om in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren: het aanleggen of verharderen of paden.	Dat is correct weergegeven.	Niet gegrond.
65	Naar opvatting van de Haringbuys-omwonenden lijkt het theoretisch toch mogelijk een verbindingsweg aan te leggen met de	Er is een omgevingsvergunning vereist voor het aanleggen of verharderen van wegen. Het bestemmingsplan laat geen brug toe. Dus het aanleggen van een weg is daarmee uitgesloten in dit bestemmingsplan.	Niet gegrond.

	Houtvaartkade/Vogelpark/ Klapheklaan.		
66	Blijkens de toelichting op artikel 13 zijn in de algemene afwijkingsregels bepalingen opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Niet duidelijk is hoe deze regels zouden kunnen uitwerken in praktijk.	De regels zoals deze zijn opgenomen, komen voort uit het Handboek dat de gemeente hanteert voor haar bestemmingsplannen. Door gebruik te maken van dit handboek is er sprake van een uniforme juridisch-planologische regeling binnen de gemeente Bloemendaal. Deze regels zijn opgenomen om enige flexibiliteit te bieden. De – overigens zeer gebruikelijke – 10% regeling zoals genoemd in artikel 13.1, lid c moet worden gelezen in samenhang bezien met de maten en getallen die zijn weergegeven op de verbeelding dan wel die zijn neergelegd in de regels, zoals bijvoorbeeld de goot- en nokhoogte. Het artikel zal niet aangepast worden.	Niet gegrond.
67	Blijkens de toelichting op artikel 14, algemene wijzigingsregels, zijn hierin wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die binnen alle bestemmingen gelden. Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en de situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen aanpassen met niet meer dan 10%. Tijdens de consultatie fase is toegezegd dat deze geschrapt zou worden. Daar is geen woord gehouden, hetgeen strijdig is met het vertrouwensbeginsel.	Dit klopt deels. Met de genoemde wijzigingsbevoegdheid kan de positie van de bouwvlakken gewijzigd worden. Aangezien deze bouwvlakken nauwkeurig zijn vastgelegd in het BKP is het niet wenselijk dat deze worden aangepast. Om die reden zal deze bepaling uit de regels worden verwijderd, overeenkomstig de eerdere toezegging.	De betreffende passage is uit de regels en de toelichting verwijderd.
68	Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde lid 8. 2.2. sub g voor het bouwen van een overdekt zwembad, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.	Voor kennisgeving aangenomen.	-
69	In de opvatting van de Haringbuys-omwonenden is een gebouw van 60m ² en 3 meter hoog een bouwlaag die zeer hoog torent en storend is als deze op 5 meter van een erfgrens zou verschijnen.	De regeling en maatvoering voor zwembaden is conform de algemene regeling die in de gemeente Bloemendaal wordt gehanteerd. Dit sluit ook aan bij de regeling voor bijgebouwen in de gemeente Bloemendaal. Door een zwembad op 5 meter uit de erfgrens toe te staan wordt ruimte geboden voor bijvoorbeeld hagen als terreinafscheiding, terwijl hiermee bovendien de in het BW neergelegde afstandsnorm van minimaal twee meter tot de erfgrens ruimschoots wordt gerespecteerd. Voor overdekte zwembaden geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.	Niet gegrond.

70	<p>Het bevoegd gezag kan van de in het plan genoemde bepalingen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut; - voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van de telecommunicatie of het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de zendinstallatie: een masthoogte heeft die boven het maaiveld niet meer bedraagt dan 40 meter; in de vorm van een open constructie wordt gerealiseerd; door meerdere operators wordt gebruikt; de daarbij behorende apparatuurskasten worden ingepast in het landschap de cultuurhistorische, de natuur-en /of landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast; - voor de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, voor zover deze afwijking meer dan 10% bedraagt; - voor de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1,50 meter bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder c. - voor het aanpassen van het beloop of het profiel van wegen indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 met wordt overschreden. 	Voor kennisgeving aangenomen.	-
----	---	-------------------------------	---

71	De Haringbuys-omwonenden achten deze vrijheid om af te wijken van het bestemmingsplan onwenselijk.	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. In dit geval acht de raad het, met het oog op het bieden van enige mate van flexibiliteit, wenselijk om een binnenplanse afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen. De Haringbuys omwonenden onderbouwen niet waarom het onwenselijk is dat deze mogelijkheid wordt geboden. Daarbij moet ook worden bedacht, dat de mogelijkheid om binnenplannen van een bestemmingsplan af te wijken, een bevoegdheid is. Bij toepassing van die bevoegdheid dient met alle relevante belangen rekening te worden gehouden. Op voorhand is niet aannemelijk dat de belangenafweging die ter zake moet worden verricht, onevenredig zal uitpakken voor omwonenden.	Niet gegrond.
72	Om de open ruimte tussen de woningen te borgen zijn de bouwvlakken begrensd tot 5meter van de zijdelingse perceelgrenzen. Dit dient volgens de Haringbuys-omwonenden minimaal 10meter te bedragen.	Uitgangspunten van het SP en het BKP zijn vertaald in het bestemmingsplan. De percelen aan de westkant houden geen 10 meter afstand tot de kavelgrens, omdat het in dat geval niet mogelijk zou zijn om ter plaatse een woning te realiseren. De ontwikkelingsmogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan zouden daarmee onevenredig worden beperkt.	Niet gegrond.
73	De Haringbuys-omwonenden behouden zich het recht voor hun zienswijzen verder toe te lichten c.q. aan te vullen. Zij zijn desgevraagd bereid hun bezwaren ook mondeling toe te lichten.	Voor kennisgeving aangenomen; de zienswijze is voldoende duidelijk, zodat er op dit moment geen behoefte bestaat aan een nadere mondelinge toelichting.	-
74	De Haringbuys-omwonenden zijn van oordeel dat bij de voorbereiding van dit plan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn geschonden, en in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.	Gezien de reacties op de zienswijzen, zoals hiervoor geformuleerd en de voorbereiding die aan het plan vooraf is gegaan, achten wij dat er geen sprake is van schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In het bijzonder verwijzen wij hier naar de beantwoording van de zienswijzen onder de punten 8, 9, 19, 24 tot en met 29 en 67.	Niet gegrond.
75	De indieners van deze zienswijzen verzoeken de gemeenteraad aan de zienswijzen, opmerkingen en bezwaren tegemoet te komen en het ontwerpbestemmingsplan Haringbuys dienovereenkomstig opnieuw vast te stellen.	Gelet op de beperkte aanpassingen, die naar aanleiding van de zienswijzen, zullen worden doorgevoerd zal het ontwerpbestemmingsplan niet opnieuw worden vastgesteld. Bovengenoemde wijzigingen zullen worden verwerkt bij vaststelling van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en rechtvaardigen niet het opnieuw ter visie leggen van een ontwerp van het plan.	Niet gegrond.

BIJLAGE

Woningmarkt Bloemendaal

Onderzoeksnotitie ter onderbouwing van
de nieuwe Woonvisie voor 2010 - 2020



Opdrachtgever: gemeente Bloemendaal

ECORYS Nederland BV

Rotterdam, 10 januari 2010

ECORYS Nederland BV

Postbus 4175

3006 AD Rotterdam

Watermanweg 44

3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00

F 010 453 07 68

E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed

T 010 453 84 00

F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Achtergronden	5
1.2 Leeswijzer	6
1.3 Bronnen	6
2 Bestaande kaders	7
2.1 Provincie Noord Holland	7
2.1.1 Provinciale woonvisie	7
2.1.2 Woningbouwopgave (Streekplan)	8
2.2 Regionale Woonvisie 2004 - 2010	8
2.2.1 Regio Zuid-Kennemerland	8
2.2.2 Regionale woonvisie	8
2.2.3 Regionaal convenant Woonruimteverdeling en het convenant op de Woningwinkel	9
2.3 De corporaties en hun beleidsplannen	9
2.3.1 Pré Wonen	9
2.3.2 Woningbouwvereniging Brederode	10
2.4 Belangrijkste samenvattende conclusies	11
3 Huidige situatie op de woningmarkt	12
3.1 Bevolkingskenmerken	12
3.1.1 Samenstelling bevolking en huishoudens	12
3.2 Inkomensgegevens huishoudens	13
3.3 Enkele kenmerken woningvoorraad	14
3.3.1 De samenstelling van de woningvoorraad	14
3.4 Huursector	15
3.5 Productie in het verleden	15
3.6 Sociaaleconomische analyse op wijk en buurtniveau	16
3.7 Belangrijkste samenvattende conclusies	18
4 Huidig functioneren van de markt	19
4.1 Prijsontwikkeling bestaande bouw	19
4.1.1 Eengezinswoningen	19
4.1.2 Meergezinswoningen	20
4.2 Functioneren huursector Bloemendaal in kort bestek	22
4.2.1 Het mutatie aanbod, de mutaties	22
4.2.2 Beeld ingeschreven woningzoekenden	23
4.3 Belangrijkste samenvattende conclusies	24
5 Trends en ontwikkelingen	25
5.1 Huishoudensontwikkeling, volume component vraagontwikkeling	25
5.2 Migratie en het relevante marktgebied	26
5.2.1 Verhuizingen van personen aan de hand van CBS-gegevens (zowel koop als huur)	26
5.2.2 Nadere analyse kooptransacties naar herkomst	28
5.3 Berekening jaarlijkse vraag naar nieuwbouwwoningen	31

5.4	Belangrijkste samenvattende conclusies	34
6	Pasmeting vraag/aanbod sociale voorraad	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Woningvoorraad sociale sector in Bloemendaal	39
6.3	De pasmeting: het huidige beeld	39
6.4	De pasmeting: toekomstige ontwikkelingen	40
	Bijlage 1: Primosprognose huishoudensontwikkeling 2008 – 2020	42
	Bijlage 2: Schema model vraagberekening	43
	Bijlage 3: Berekening theoretische vraag	44
	Bijlage 4: Kabinet herzielt Huisvestingswet	46

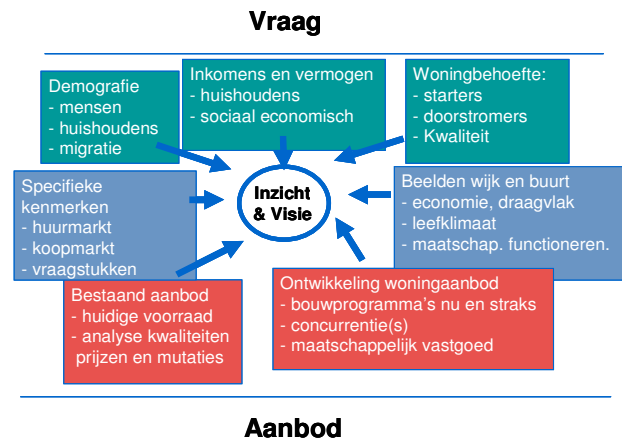
1 Inleiding

De gemeente Bloemendaal heeft ECORYS Vastgoed opdracht verleend het opstellen van een nieuwe Woonvisie te ondersteunen. Daarvoor is een proces opgestart waarin een van de eerste stappen bestaat uit het verkennen van de lokale / regionale woningmarkt. Het hier voorliggende basisonderzoek is aangevuld met enkele gegevens over die beleidsthema's die in de visievorming al vooraf belangrijk werden geacht. Het basismarktonderzoek plus de uitgewerkte beleidsthema's vormen samen de bouwstenen voor de te formuleren visie.

1.1 Achtergronden

Dit onderzoek geeft inzicht in de aanbodkant van de woningmarkt: de bestaande woningvoorraad (aantal, type, prijsklasse) en de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. De aanbodkant van de woningmarkt wordt geconfronteerd met de vraag naar woonruimte. Daarvoor wordt primair gekeken naar de ontwikkeling van de demografie, de huishoudens, de draagkracht van de huishoudens (inkomen) en de wensen van de huishoudens.

Uit de confrontatie van ontwikkelingen aan de vraag en aanbodkant van de woningmarkt volgt enig inzicht in de fit en misfit tussen vraag en aanbod en daarmee in de veranderingsopgaven. De beleidsthema's, die geënt zijn op de lokale dagelijkse inzichten, vormen de knelpunten die vooraf bij het onderzoek zijn meegegeven.



Gemeente Bloemendaal bestaat uit een kleine reeks van kernen: Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Vogelenzang en Bennebroek. De laatste kern is zeer recentelijk in een herindelingsaan de gemeente Bloemendaal toegevoegd. Deze kernen liggen geografisch verspreid aan de rand van Haarlem en Heemstede binnen de regio Zuid-Kennemerland.

De geografische situering van de gemeente Bloemendaal brengt met zich mee dat er een aanzienlijke oriëntatie op de in de regio liggende gemeenten bestaat; bestuurlijk economisch maar ook wat betreft de woonfunctie. Dat laatste brengt met zich mee dat in dit woningmarktonderzoek ook een aantal regionale beelden de revue passeren.

1.2 Leeswijzer

In elk van de hoofdstukken worden de meest relevante aspecten van vraag en aanbod op de woningmarkt aan de orde gesteld. Daarbij worden de nodige analyses verricht en (tussen) conclusies getrokken. Elk van de analyses heeft een nadere relatie gekregen in een los van deze rapportage opgestelde thema notitie. De thema notitie vormt het belangrijkste discussiekader die zijn weerslag gaat krijgen in de teksten van de nieuwe Woonvisie die aan de Raad zullen worden voorgelegd.

1.3 Bronnen

In het kader van het onderzoek is mede gebruik gemaakt van de gegevens, verkregen uit/van:

- Provincie Noord Holland (website)
- Gemeente Bloemendaal
- CBS – diverse statistieken
- Primos bevolking- en huishoudensprognoses 2008
- Kadaster
- Jaarverslagen Woonservice
- Lokale Woningcorporaties
- Regio Zuid Kennemerland (website)

2 Bestaande kaders

Voor het formuleren van de opgaven voor de komende jaren is het niet alleen van belang om inzicht te hebben in de verhouding tussen vraag en aanbod, maar is ook inzicht nodig in het kader waarbinnen de opgaven moeten worden geformuleerd. Dit kader wordt gevormd door documenten die deels vanuit de gemeente zelf, maar ook deels vanuit de regio en de provincie zijn aangereikt.

2.1 Provincie Noord Holland

2.1.1 Provinciale woonvisie

De provincie heeft in haar concept Structuurvisie van 2 september 2009 ook een korte paragraaf opgenomen waarin de opstelling van een provinciale woonvisie wordt aangekondigd. Het doel van die provinciale woonvisie is te komen tot een kwalitatieve afstemming van het woningbouwaanbod op regionaal niveau. De provinciale woonvisie biedt vooral het kader om op het niveau van de regio bestuurlijke afspraken te maken over de **kwalitatieve** en kwantitatieve woningbouwopgave.

De kwalitatieve invulling van de provinciale woningbouwopgave en het woningbouwprogramma voor de periode 2010 – 2020 in de provincie Noord-Holland wordt in drie type documenten nader uitgewerkt. In het eerste document, de provinciale woonvisie – deel A – worden provinciale ontwikkelingen, visie en ambities, belangen en instrumenten uitgewerkt. Het tweede document, de regionale uitgangspunten – deel B, bevat een regionale uitwerking van de provinciale woonvisie, specifiek en concreet gemaakt per WGR regio. Het gaat daarbij om regio's waarbinnen op basis van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen op verschillende deelterreinen (o.a. ruimtelijk beleid) moet worden samengewerkt. Het beschrijft het karakter en het functioneren van de woningmarkt van de regio. Daarnaast wordt de regionale opgave over de periode van 2010-2015 omschreven.

In het derde document, de regionale actieprogramma's – deel C -, zijn concrete maatregelen en afspraken opgenomen waarmee regionaal invulling wordt gegeven aan het lokale en provinciale woonbeleid. De regionale uitgangspunten worden concreet vertaald naar een programma voor de periode 2010-2015. Gemeenten en corporaties zijn daarbij nauw betrokken. Eind 2009 en voorjaar 2010 zullen, naar de verwachting van de provincie de meeste documenten afgerond worden. Een doorloop naar voorjaar 2011 wordt nu verwacht voor de regionale actieprogramma's.

2.1.2 Woningbouwopgave (Streekplan)

De Provincie Noord-Holland zoekt in het bestaande stedelijke gebied mogelijkheden voor het bouwen voor wonen, werken en voorzieningen. Algemeen kan worden gesteld dat voor de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland geldt, dat zij het niet mogelijk achten om in de woningbehoefte te voorzien omdat onvoldoende woningbouw mogelijkheden voorhanden zijn. De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland zoeken samen naar mogelijkheden om woningbouwlocaties te ontwikkelen. Hierbij wordt gedacht aan de Haarlemmermeer en de Duin- en Bollenstreek.

2.2 Regionale Woonvisie 2004 - 2010

2.2.1 Regio Zuid-Kennemerland

De gemeente Bloemendaal vormt samen met de gemeenten Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort de regio Zuid-Kennemerland. Op regionaal niveau is een woonvisie geformuleerd en zijn afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling. Deze visie loopt in 2010 af.

2.2.2 Regionale woonvisie

In de regionale woonvisie voor Zuid-Kennemerland "Een visie op het wonen tot 2010" wordt invulling gegeven aan de gezamenlijke woonopgave tot 2010 voor de regio Zuid-Kennemerland. Daarnaast vormt de regionale woonvisie mede een basis voor het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2 (ISV 2).

Het is duidelijk dat de expiratie datum van de regionale visie ligt in het komende jaar. Dat jaar is tegelijkertijd het startjaar van de nieuwe woonvisie voor Bloemendaal. Een zekere mate van afstemming op de nieuwe regionale woonvisie is niet voluit mogelijk. Toch zal met de bekende thema's die in regionaal opzicht leven voldoende rekening worden gehouden.

In de regionale woonvisie worden vijf aandachtspunten genoemd voor lokaal beleid. De meeste thema's lijken nog valide voor de komende periode. Een scherpere strategische afbakening lijkt vooralsnog mogelijk bij een nadere verkenning van de huidige en toekomstige opstelling van Bloemendaal in de regio.

Beknopt zijn de thema's als volgt weer te geven:

1. Principe van een complementaire regio Zuid-Kennemerland.
De nieuwbouwplannen moeten worden afgestemd met de woningbouwplannen binnen de regio, alsmede met de omliggende regio's.
2. Nadruk op verstedelijking in stedelijke woonmilieus en behoud groene woonmilieus.
3. Streven naar verschillende woningtypen in elk specifiek woonmilieugebied.
4. Verkleinen van de kloof tussen huur- en koopsector.
5. Behoud kernvoorraad (sociale sector) in de regiogemeenten.

2.2.3 Regionaal convenant Woonruimteverdeling en het convenant op de Woningwinkel

Conform afspraken wordt er in de regio Zuid-Kennemerland door gemeenten en corporaties één systeem voor de verdeling van woonruimte gevolgd. Afsproken is dat de huurwoningen in de gemeente toegankelijk zijn voor de inwoners uit de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer en omgekeerd.

Woonservice (voorheen Woningwinkel) is in opdracht van de woningcorporaties en de gemeenten in de regio belast met de verdeling van 70% van de woonruimten. Per 1 januari 2007 verdelen de corporaties 30% van de woonruimten op basis door de corporaties opgestelde criteria. Hiermee wordt getracht de gemeenschappelijke doelstelling te behalen om met die vrije criteria gericht de lokale doorstroming te bevorderen. De corporaties in de regio Zuid-Kennemerland hebben samen met de gemeenten een convenant afgesloten. Hierin staan afspraken over de huur- en inkomensverhoudingen, grootte van de huishoudens en bindingseisen bij de verdeling van de woningen.

Naast de taak van het verdelen van de huurwoningen verstrekt de Woonservice namens de gemeente de urgentieverklaringen. Aanleunwoningen zijn niet in het regionale systeem opgenomen.

In het kader van de nieuwe huisvestingswet kunnen eventuele beperkingen in de toewijzingen niet meer aan de orde zijn. Wanneer de nieuwe wet van kracht zal raken is nog niet duidelijk. Het is echter wel duidelijk dat ook in een krappe huisvestingsregio als Zuid-Kennemerland het hanteren van restricties voor vestiging niet te hanteren zijn. Het wetsvoorstel is (eind april 2009) door de nieuwe minister van WWI nog altijd niet naar de Raad van State gestuurd. Onduidelijk is of de minister het wetsvoorstel van zijn voorganger nog wil aanpassen.

2.3 De corporaties en hun beleidsplannen

2.3.1 Pré Wonen

Pré Wonen wil zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid vooral waarmaken op wijk- en buurtniveau. Daartoe beschikt men over enkele instrumenten, zoals wijkmonitoren en wijkshouwen. Werken aan de wijken voor nu en in de toekomst vraagt ook een langetermijnvisie. Voor de wijken waar veel woningbezit van Pré Wonen is geconcentreerd worden regelmatig wijkvisies geactualiseerd.

Veel mensen willen graag in Zuid-Kennemerland en IJmond wonen. Zo veel, dat er te weinig woningen zijn. Het beschikbare woningaanbod sluit echter niet goed aan op de vraag. De woningmarkt zit op slot. Er is te weinig doorstroming. Pré Wonen geeft aan genoeg betaalbare huurwoningen te bezitten, maar die worden niet allemaal bewoond door mensen uit de bedoelde doelgroepen. Het is dan ook de beleidsinzet om zo veel mogelijk betaalbare huurwoningen beschikbaar te krijgen voor mensen uit de doelgroepen van beleid. Pré Wonen geeft aan in te willen zetten op:

- nieuwbouw
- ondersteuning van bewoners die willen verhuizen
- bestrijding van illegale onderverhuur

Pré Wonen zet in haar beleidsplan 2009 - 2012 in op een reeks van concreet te behalen resultaten.

2.3.2 Woningbouwvereniging Brederode

Brederode streeft er naar de schaarse bouw mogelijkheden in Bloemendaal (en Velsen) zoveel mogelijk te benutten om het ervaren woningtekort te verkleinen. Daarbij kent men grote zorg voor milieu en woonomgeving.

Brederode ziet haar taakopvatting breder dan uitsluitend het huisvesten van eigen leden of het bedienen van eigen huurders. Zij richt zich ook steeds meer op de samenwerking met de gemeentelijke overheid en de plaatselijke organisaties, die belang hebben bij een effectief plaatselijk volkshuisvestingsbeleid. Deze belanghouders, zoals de ouderenbonden, welzijnsinstellingen, gezondheidszorg, politie en dergelijke hoeven daarbij geen specifieke zeggenschap te krijgen binnen de corporatie, maar wel invloed op de beleidsvorming van de corporatie. Dat kan een positieve invloed hebben op de invulling van nieuwe taken.

Brederode zet in op doorstroming door middel van het benutten van de haar toegekende en beschikbare schaarse (ver)nieuwbouw mogelijkheden. Zo ontstaan door de bouw van nieuwe senioren woningen mogelijkheden om gericht eengezinswoningen vrij te maken voor doorstromingsmutaties. Daartoe wordt vooral de in regionaal verband overeengekomen 'vrije toewijzingsruimte' (30%) ingezet.

2.4 Belangrijkste samenvattende conclusies

De meer specifieke beleidskaders waarmee Bloemendaal te maken heeft bij haar eigen beleidsformuleringen voor de nabije toekomst, zijn ruim geformuleerd in nationale wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting e.d. In deze lokaal georiënteerde woningmarktstudie zijn deze alleen op afstand relevant. In de provinciale woonvisie wordt vooral op hoofdlijnen ingegaan op het belang van te maken bestuurlijke afspraken op regionaal niveau omtrent het kwalitatieve woningbouwopgave. Een belangrijk deel van het beleid, uitgewerkt naar regionaal niveau, moet nog worden geformuleerd. Van meer belang voor dit onderzoek lijkt de woningbouwopgave die in het provinciale streekplan is opgenomen per 1 september 2009 (website Prov. Nrd Holl.)

Dat geldt ook in iets mindere mate voor het beleid dat de Provincie Noord-Holland heeft vastgelegd in haar provinciale woonvisie.

De regionale woonvisie loopt op 2010 af. De kernthema's in de visie zullen aan een herijking toe zijn, maar zullen nog niet aan kracht ingeboet hebben.

Daar waar het beleid zich richt op de sociale huursector, is het regionale convenant Woonruimteverdeling 2007 – 2012 van belang. Ook Bloemendaal heeft zich qua toewijzing van haar sociale huurvoorraad aan (nieuwe) huurders, aan dat convenant te houden. Enige speelruimte voor de toewijzing ligt voor de corporaties besloten in de 30% vrije ruimte om toe te wijzen op basis van eigen criteria aan specifieke doelgroepen. Daarvoor geldt binnen de lokale afspraken wel dat de 'vrije' toewijzing doorstromingbevorderend moet zijn. Dat betekent een gerichte toewijzing aan eigen huurders die aan vooral dit criterium voldoen.

Verder is het van belang hoe de corporaties zich in de nabije toekomst in beleidsmatige zin gaan opstellen. Beide corporaties, de één wat scherper dan de ander, spreken zich in hun beleidsplannen uit over hun bijdragen aan de lokale volkshuisvestingsvraagstukken. Sleutelwoorden zijn: maatschappelijke samenwerking, wonen en zorg, wijkvisies, ondersteuning doelgroepen.

3 Huidige situatie op de woningmarkt

Om een uitspraak te kunnen doen over de opgaven in de lokale woningmarkt voor de komende jaren, is het van belang eerst inzicht te krijgen in bestaande verhoudingen op de woningmarkt van Bloemendaal. Bij het beschrijven van de huidige situatie op de woningmarkt wordt ingezoomd op de gemeente Bloemendaal en enkele regionale aspecten.

3.1 Bevolkingskenmerken

3.1.1 Samenstelling bevolking en huishoudens

De gemeente Bloemendaal had op 1 januari 2008 ruim 22.000 inwoners. In afgelopen tien jaren is Bloemendaal (in samengestelde vorm) qua personen met 594 mensen gegroeid, ofwel met gemiddeld 60 mensen per jaar. Vanaf 2005 is een lichte daling van de bevolking te zien geweest, een daling die zich geleidelijk aan voortzet in de komende jaren.

Tabel 3.1 Leeftijdsofbouw Bloemendaal (1-1-2008)

leeftijd	absoluut	%
0-14 jaar	4.187	19%
15-19 jaar	1.964	9%
20-24 jaar	1.084	5%
25-44 jaar	2.862	13%
45-64 jaar	3.475	16%
65-74 jaar	2.360	11%
75-84 jaar	1.867	8%
85 jaar e.o.	846	4%
Totaal	22.090	100%

Bron: Primos 2008, bewerking ECORYS 2009

Bloemendaal is een 'gemiddeld' gezinsrijke gemeente dit komt tot uitdrukking in de samenstelling van de huishoudens. Ongeveer één derde van alle huishoudens is een gezin met kinderen. Dit is ook terug te zien in de geschetste leeftijdsopbouw (relatief veel 0-14 en 25-44 jarigen).

Tabel 3.2 Huishoudensamenstelling Bloemendaal (1-1-2008)

Huishoudensamenstelling	Aantal	
	Absoluut	%
Eenpersoonshuishoudens	3.090	33% (Ned. 36%)
Tweepersoonshuishoudens	3.132	33% (Ned. 29%)
Gezinshuishoudens w.o. 1 ouder gezinnen	3.200	33% (Ned. 35%)
Totaal ¹	9.422	100%

Bron: Primos 2008, bewerking ECORYS 2009

¹ Hier valt nog een aantal 'Overige' huishoudens buiten.

3.2 Inkomensgegevens huishoudens

De cijfers uit de meest recente inkomensverdeling uit het RIO (2006) laten de volgende verdeling van de besteedbare inkomens zien.

Tabel 3.3 Inkomensverdeling huishoudens Bloemendaal (peiljaar 2006)

Ink.groep	Besteedbaar ink. (x € 1.000)										aantal huishoudens
	1e	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	
Best.b. ink.	<11,7	11,7-15,1	15,1-18,4	18,4-21,9	21,9-26,0	26,0-30,5	30,5-35,4	35,4-41,6	41,6-52,2	va 52,2	
Bloemendaal	600	400	300	500	600	500	500	600	800	2.500	7.300
Bennebroek	200	200	200	200	200	200	200	200	400	500	2.500
Totaal	800	600	500	700	800	700	700	800	1.200	3.000	9.800
relatief	8%	6%	5%	7%	8%	7%	7%	8%	12%	31%	

Bron CBS: 2009, bewerking ECORYS 2009

Tabel 3.4 Inkomensverdeling naar huishoudens type en leeftijd Bloemendaal (peiljaar 2004)

Inkomensverdeling huishoudens	Bloemendaal (nieuw)						
	Inkomensgroep (20% klassen)	1e grp	2e grp	3e grp	4e grp	5e grp	Totaal
	besteedbaar inkomen 2004	<15.900	<22.600	<30.900	<41.500	>41.500	
Eenpersoonshh jonger 35 jaar		90	80	-	-	-	220
Eenpersoonshh 35 - 54 jaar		130	70	-	-	-	430
Eenpersoonshh 55 - 74 jaar		220	100	150	120	140	960
Eenpersoonshh 75 jaar en ouder		170	110	110	90	150	860
Totaal alleenstaanden		610	360	260	210	290	2.470
(Echt)paar zonder kinderen jonger 35 jaar		-	-	-	-	-	90
(Echt)paar zonder kinderen 35 - 54 jaar		-	-	-	80	290	470
(Echt)paar zonder kinderen 55 - 74 jaar		50	120	170	340	960	1.770
(Echt)paar zonder kinderen 75 jaar en ouder		-	-	90	100	190	570
Totaal paar zonder kinderen		50	120	260	520	1.440	2.900
(Echt)paar met kinderen jonger 35 jaar		-	-	-	-	80	110
(Echt)paar met kinderen 35 - 54 jaar		120	80	100	400	1.270	2.030
(Echt)paar met kinderen 55 - 74 jaar		-	-	-	-	280	410
(Echt)paar met kinderen 75 jaar en ouder		-	-	-	-	-	-
Totaal paar met kinderen		120	80	100	400	1.630	2.550
Eenoudergezin jonger 35 jaar		-	-	-	-	-	-
Eenoudergezin 35 - 54 jaar		-	-	-	-	-	270
Eenoudergezin 55 - 74 jaar		-	-	-	-	-	90
Eenoudergezin 75 jaar en ouder		-	-	-	-	-	-
Totaal eenoudergezinnen		-	-	-	-	-	360
Overig huishouden 35 jaar		-	-	-	-	-	-
Overig huishouden 35 - 54 jaar		-	-	-	-	-	-
Overig huishouden 55 - 74 jaar		-	-	-	-	-	70
Overig huishouden 75 jaar en ouder		-	-	-	-	-	-
Totaal alle huishoudens		780	560	620	1.130	3.360	8.280
- = minder dan 70 waarnemingen per categorie		9%	7%	7%	14%	41%	100%

Bron CBS: 2007, bewerking ECORYS 2009 (- = minder dan 70 waarnemingen)

De verdeling van de inkomens over de gemeente laat zien dat de hoogste inkomens een zwaartepunt kennen bij de huishoudens die behoren tot de **groep 55-74 jaar zonder kinderen** en tot de groep **35-34 jaar met kinderen**.

De lagere besteedbare inkomens worden vooral genoten onder de groepen Eenpersoonshuishoudens.

Van belang is verder nog de relatieve verdeling van de inkomens waarbij ca 55% (1.130 + 3.360) van de huishoudens de hoogste inkomens verdienen. Ongeveer 16% (780 + 560) is vertegenwoordigd in de lagere inkomensgroepen, terwijl de middengroep 7% van de huishoudens omvat.

3.3 Enkele kenmerken woningvoorraad

3.3.1 De samenstelling van de woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Bloemendaal bestaat uit iets meer dan 9.000 woningen, die als volgt verdeeld zijn over de verschillende categorieën:

Tabel 3.5 Samenstelling woningvoorraad gemeente Bloemendaal 1-1-2006

Woningvoorraad Bloemendaal							
Woningtype	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen		Alle woningen		
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
<i>Naar marktsector</i>							
Koopsector	5.691	73%	719	57%	6.410	71%	
Huursector corporaties ²	1.309	17%	307	24%	1.616	18%	
Particuliere huursector	782	10%	246	19%	1.028	11%	
<i>Naar aantal kamers</i>							
<4 kamers	745	10%	937	74%	1.682	19%	
4 kamers	1.846	24%	254	20%	2.100	23%	
5+ kamers	5.191	67%	81	6%	5.272	58%	
<i>Naar bouwjaar</i>							
< 1945	4.074	52%	152	12%	4.226	47%	
1945-1970	1.748	22%	531	42%	2.279	25%	
1971-1990	1.387	18%	436	34%	1.823	20%	
>1990	573	7%	153	12%	726	8%	
Totaal	7.782	86%	1.272	14%	9.054	100%	

Bron: SysWov (ABF); stand per 1-1-2006, bewerking ECORYS 2009

Het merendeel van de woningvoorraad in de gemeente Bloemendaal bestaat uit eengezinswoningen (86%). De koopsector is met een totaalaandeel van 71% ook het sterkst vertegenwoordigd. Dat maakt het aandeel sociale woningen (18%) klein. Het landelijk gemiddelde aandeel dat de sociale sector in de woningmarkt inneemt ligt met 33% overigens aanmerkelijk hoger.

² Dit is inclusief de circa 80 vrije sector huurwoningen van de corporaties

3.4 Huursector

Wanneer naar de huurwoningenvoorraad gekeken wordt, geldt voor de onder de toewijzingsregels vallende woning voorraad de volgende verdeling:

Tabel 3.6 Huurwoningenvoorraad Bloemendaal (peiljaar 2008)

Klasse	Wbv. Brederode	Pré Wonen	Totaal
Goedkoop (< € 349)	230	82	312
Kernvoorraad (€ 349-500*/535**)	480	299	779
Hoger sociaal segment (€ 500/535-632)	292	53	345
Vrije sector (> € 632)	44	34	78
Totaal	1.046	468	1.514

* woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens; ** woning voor 3 personen en meer

Naast dit aantal wordt door o.a. Woonzorg Nederland een kleine 100 woningen voor ouderen geëxploiteerd die niet vrij beschikbaar zijn. Dat brengt de totale voorraad corporatiewoningen op 1.616 woningen.

3.5 Productie in het verleden

In de periode 2000-2007 zijn er in de gemeente Bloemendaal 333 woningen gerealiseerd, wat een gemiddelde jaarproductie van 42 woningen betekent.

Tabel 3.7 Woningproductie Gemeente Bloemendaal 2000-2006

Bouwvergunningen Bloemendaal 2000 t/m 2007										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2000-2007	
opdrachtgever corporaties	16	30	0	0	70	0	8	32	156	57%
opdrachtgever marktpartijen	8	17	2	30	8	0	7	4	76	28%
opdrachtgever particulieren	4	8	5	4	6	6	5	4	42	15%
tbv huurwoningen	0	37	0	30	70	0	8	32	177	65%
tbv koopwoningen	28	18	7	4	14	6	12	8	97	35%
Bouwvergunningen	28	55	7	34	84	6	20	40	274	100%

Woningproductie Bloemendaal 2000 t/m 2007											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2000-2007	gemiddeld p.j.	
opdrachtgever corporaties	0	0	0	16	50	0	47	9	122	15	37%
opdrachtgever marktpartijen	69	68	20	1	0	3	6	4	171	21	51%
opdrachtgever particulieren	1	8	2	8	3	6	6	6	40	5	12%
eengezins huurwoningen	0	0	15	0	22	0	47	0	84	11	25%
meergezins huurwoningen	0	0	0	0	20	0	0	9	29	4	9%
eengezins koopwoningen	46	25	7	9	11	8	7	10	123	15	37%
meergezins koopwoningen	24	51	0	16	0	1	5	0	97	12	29%
1 of 2 kamers	0	0	0	0	0	0	0	9	9	1	3%
3 kamers	24	52	15	0	50	0	5	0	146	18	44%

4 kamers	21	16	5	20	2	5	50	6	125	16	38%
5+ kamers	25	8	2	5	1	4	4	4	53	7	16%
Gereedgekomen woningen	70	76	22	25	53	9	59	19	333	42	100%

Bron CBS 2009, bewerking ECORYS 2009

Vanuit de bovenstaande tabel wordt duidelijk, dat het merendeel van de woningen door marktpartijen is gerealiseerd. De laatste jaren zijn er duidelijk minder huurwoningen door een corporatie opgeleverd. Dientengevolge bestaat het merendeel van de gerealiseerde woningen uit eengezinskoopwoningen.

3.6 Sociaaleconomische analyse op wijk en buurniveau

Over het algemeen is goed bekend bij bestuurders en beleidsmakers welke buurten zich goed ontwikkelen. Koopkrachtontwikkeling, differentiatie in de bevolkingssamenstelling en weinig werklozen zijn factoren die een buurt in zijn ontwikkeling kansrijk maken.

Waar de slechte buurten zich bevinden en hoe het verder gaat met die buurten, is vaak minder duidelijk. Wanneer zich in een buurt een zekere concentratie van lage inkomens en uitkeringstrekkers voordoet, behoeven deze afzonderlijke feiten op zich niet te betekenen dat het sociale klimaat in dergelijke buurten ‘op de tocht’ komt te staan. Wel geeft het te denken wanneer zichtbaar wordt dat veel van de als slecht of matig genoemde factoren sterk in bepaalde buurten samenvallen. Ook de ontwikkeling van dat beeld -gaat e.e.a. nu voorruit of wordt het steeds erger?- is daarbij van het grootste belang.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het stramien van “goede buurten, slechte buurten”. Hiermee wordt de sociaaleconomische positie van buurten binnen de gemeente Bloemendaal onder de loep genomen. De analyse gaat in op de meest recente foto van de verschillende buurten. (Daarmee zijn geen trends en ontwikkelingen meegenomen. Desgevraagd kan dit nog nader worden meegenomen. Dit echter een redelijk intensieve bewerkingsslag).

De kleuren die in de analyse zijn gebruikt geven telkens de positie van de scores weer ten opzichte van het landelijk gemiddelde van alle buurten in Nederland. Zo is **groen** een positieve afwijking van het gemiddelde, **geel** spooft met het gemiddelde en **rood** wijkt negatief af.

Omdat Bloemendaal met Bennebroek tot voor kort nog uit twee gemeenten bestond wordt in de onderstaande tabellen (stoplichtenmodel) op beide gemeenten apart ingegaan.

De variabelen in onderstaande tabel geven samen een goede indicatie van het sociaal - economisch profiel van wijk en buurt. Uiteraard moeten elk van de scores worden afgezet tegen het aantal inwoners en huishoudens.

Tabel 3.8 Sociaal economische profilering wijken en buurten van Bloemendaal

	aantal in woners	aantal huishoudens	< 14 jaar (%)	15 - 24 jaar (%)	25-44 jaar (%)	45-64 jaar (%)	> 65 jaar (%)	Niet Westerse Allocht (%)	Westerse Allocht (%)	Alleenstaande HH (%)	Lage inkomens [%]	Hoge inkomens [%]	Niet actieven [%]
Bloemendaal	17030	7160	20	9	19	32	21	4	14	33	31	42	19
Wijk 00 Bloemendaal	6220	2760	17	9	18	30	26	4	13	40			
Bloemendaal	3930	1710	20	8	19	33	20	3	15	34	30	46	18
Duinlustpark	1100	450	18	9	16	32	26	4	12	30	37	27	27
Veen en Duin	460	260	11	6	19	30	33	6	12	50	34	33	41
Wildhoef	290	140	8	1	5	9	76		14	68	35	39	31
Wijk 01 Overveen	4040	1620	23	9	21	30	17	3	14	31			
Overveen	3570	1440	24	9	21	31	15	2	14	29	27	47	16
Oldenhove	380	140	15	7	19	22	36	4	13	52	38	38	33
Wijk 02 Aerdenhout	4460	1800	20	8	16	34	21	4	18	26			
Aerdenhout-Centrum	2620	1030	22	8	17	35	18	4	18	22	26	57	16
Aerdenhout-West	870	350	21	10	17	34	17	5	19	28	32	47	15
Aerdenhout-Noord	570	280	13	7	13	40	27	2	18	33	28	45	16
Aerdenhout-Zuid	390	140	17	8	12	23	40	5	16	36	18	56	8
Wijk 03 Vogelenzang	2300	980	19	10	21	32	17	4	9	30			
Vogelenzang	2060	860	20	10	22	32	16	4	9	29	32	28	15

Bron: CBS 2008, bewerking ECORYS 2009.

Tabel 3.9 Sociaal economische profilering wijken en buurten van Bennebroek

	aantal in woners	aantal huishoudens	< 14 jaar (%)	15 - 24 jaar (%)	25-44 jaar (%)	45-64 jaar (%)	> 65 jaar (%)	Niet Westerse Allocht (%)	Westerse Allocht (%)	Alleenstaande HH (%)	Lage inkomens [%]	Hoge inkomens [%]	Niet actieven [%]
Bennebroek	5160	2150	17	8	20	30	26	3	10	30	33	35	20
Wijk 00	5160	2150	17	8	20	30	26	3	10	30			
Meerwijk	1370	530	16	10	17	33	24	2	10	19	31	30	14
Oude Kern	1190	580	17	8	21	25	29	5	10	42	31	32	22
Leidsevaart- Bloemhof	1050	440	23	5	26	26	21	2	11	25	36	37	10
Villawijk Het Duin	830	340	18	8	16	34	23	2	10	21	44	40	37
Vogelenzang Psychiatrisch Ziekeni	410	140	3	4	16	33	43	5	11	61			
Villawijk Bijweg	300	120	18	7	21	32	22	3	11	27	18	52	18

Bron: CBS 2008, bewerking ECORYS 2009.

De bovenstaande tabel laat zien hoe de buurten in **Bloemendaal** qua positionering onderling verschillen. In de cijfers tekent zich in belangrijke mate de vergrijzing af per buurt, maar ook is te zien hoe in verschillende buurten de omvang van de beroepsbevolking zich

onder het lokale gemiddelde zit. Dat geldt ook voor de jongste leeftijdsklasse (de kinderen < 14 jaar). Opvallend is de hoge score van lage inkomens in Duinlustpark en Wildhoef. Daarachter schuilen echter bekende oorzaken: Zo bestaat Wildhoef voornamelijk uit een verzorgingshuis, terwijl in Duinlustpark een concentratie van sociale woningbouw staat.

Zo is in Bennebroek op basis van de cijfers, de Oude Kern het ‘zwakste’ onderdeel van deze kern. De eerdere slooiaanpak in de Oude Kern plaatst de uitkomst van de analyse wellicht in een ander daglicht dan dat dit in het recente verleden voordeed.

3.7 Belangrijkste samenvattende conclusies

Het beeld van de huidige situatie in de gemeente Bloemendaal laat kort het volgende zien:

Bloemendaal is een ‘gemiddeld’ gezinsrijke gemeente dit komt tot uitdrukking in de samenstelling van de huishoudens. Ongeveer één derde van alle huishoudens is een gezin met kinderen. Dit is ook terug te zien in de geschetste leeftijdsopbouw (relatief veel 0-14 en 25-44 jarigen).

De inkomensverdeling onder huishoudens steekt zich zeer gunstig af tegen over het gemiddelde Nederlandse beeld. Ongeveer 54% van de huishoudens heeft een inkomen dat behoort tot de twee hoogste klassen (< besteedbaar € 41.500).

De woningvoorraad bestaat voor 71% uit koopwoningen en voor 18% uit sociale huurwoningen. De nieuwbouw is in de periode 2000 - 2007 beperkt gebleven tot 333 woningen waarvan er 113 huur en 222 koop bleken te zijn.

Bij de analyse van de sociaal economische profielen van de wijken en buurten van Bloemendaal bleek het volgende: In de cijfers tekent zich in belangrijke mate de vergrijzing af per buurt, maar ook is te zien hoe in verschillende buurten de omvang van de beroepsbevolking zich onder het lokale gemiddelde zit. Dat geldt ook voor de jongste leeftijdsklasse (de kinderen < 14 jaar). Opvallend is ook de hoge score van lage inkomens in Duinlustpark en Wildhoef.

4 Huidig functioneren van de markt

Naast de voorgaande statistische analyse van de woningmarkt kan ook de dynamiek van de markt in ogenschouw worden genomen. Hierbij wordt allereerst gekeken naar de prijsontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Vervolgens wordt het huidige woningaanbod in ogenschouw genomen, waarbij gekeken wordt naar bestaande bouw en nieuwbouw. Vervolgens wordt ingegaan op de huursector in al zijn facetten. Het bekijken van de dynamiek in beide marktsegmenten draagt bij aan het inzicht in de verhoudingen tussen beiden en ook in de relatie van de voorraad tot de vraagdynamiek (o.a. bevolkingsontwikkelingen e.d.).

4.1 Prijsontwikkeling bestaande bouw

Op basis van Kadastergegevens kan inzicht verkregen worden in de prijsontwikkeling binnen de bestaande woningvoorraad. Die prijsontwikkeling zegt iets over de marktpositie die delen van de woningmarkt innemen.

Er wordt hierbij onderscheid gemaakt naar eengezinswoningen en meergezinswoningen. Naast de ontwikkeling van het prijsniveau wordt ook gekeken naar de ontwikkeling van het aantal woningtransacties. Voor een goed inzicht in de situatie in Bloemendaal wordt een vergelijking gemaakt met de andere gemeenten van de regio Zuid-Kennemerland.

4.1.1 Eengezinswoningen

In de volgende tabel wordt het aantal transacties in de bestaande voorraad eengezinswoningen weergegeven:

Tabel 4.1 Kadata 1999 t/m 2008: eengezinswoningen, aantal transacties

Gemeente/gebied	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bloemendaal	172	171	186	135	166	172	175	181	189	173
Bennebroek	42	62	56	41	51	63	41	58	47	39
totaal	214	233	242	176	217	235	216	239	236	212
Haarlem	1.219	1.180	1.303	1.200	1.124	1.192	1.338	1.297	1.207	1.038
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	51	46	37	24	28	36	43	45	34	30
Heemstede	228	230	257	232	229	271	266	268	275	219
Zandvoort	145	105	115	124	105	108	138	121	133	96
totaal	1.643	1.561	1.712	1.580	1.486	1.607	1.785	1.731	1.649	1.383

Bron: Kadata

Jaarlijks wisselen in de periode 1999 t/m 2008 gemiddeld ca. 220 eengezinswoningen binnen Bloemendaal en Bennebroek van eigenaar. Als percentage van de bestaande voorraad eengezinskoopwoningen is dat net iets meer dan 4%. In vergelijking met het totaal van de andere gemeenten in de regio (3%) is dit een iets groter aandeel.

Ten aanzien van de prijsontwikkelingen van eengezinswoningen kan de volgende tabel samengesteld worden:

Tabel 4.2 Kadata 1999 t/m 2008: eengezinswoningen, gemiddelde prijsniveaus (€) en ontwikkeling

Gemeente/gebied	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	gem.
Bloemendaal	512.059	632.655	695.106	711.696	663.374	625.806	745.030	859.936	830.507	991.922	8%
Bennebroek	255.732	327.643	368.473	389.740	382.381	396.885	422.195	423.246	448.372	498.203	8%
Gemiddelde prijs	461.752	551.493	619.522	636.695	597.334	564.436	683.751	753.961	754.404	901.096	652.444
Prijsontwikkeling		19%	12%	3%	-6%	-6%	21%	10%	0%	19%	8%
Haarlem	170.064	195.357	229.524	242.675	245.923	254.159	274.535	291.897	329.388	341.299	8%
Haarlemmerliede en Sp.w.	185.390	212.850	233.648	263.670	287.457	308.935	303.715	321.756	328.276	360.917	8%
Heemstede	279.256	362.350	390.860	403.104	413.980	434.515	461.552	531.300	534.573	577.878	9%
Zandvoort	247.059	287.748	321.163	329.402	372.176	361.753	388.039	388.340	426.609	499.581	8%
Gemiddelde prijs	192.487	226.692	259.988	273.357	281.525	293.032	311.882	336.480	371.425	390.174	293.704
Prijsontwikkeling		18%	15%	5%	3%	4%	6%	8%	10%	5%	8%

Bron: Kadaster

Een eengezinswoning in de bestaande bouw in de gemeente Bloemendaal (Bloemendaal plus Bennebroek) kost in 2008 gemiddeld € 901.100,-. Ten opzichte van de regiogemeenten (€ 390.200) is dit een hoge gemiddelde transactieprijs. De prijsontwikkeling in Bloemendaal is gemiddeld genomen gelijk aan dat in de rest van de regio, echter de ontwikkeling is minder constant. Zo werden prijsdalingen in 2003 en 2004 bijvoorbeeld gecompenseerd door een sterke prijsstijging in het jaar daarna.

4.1.2 Meergezinswoningen

In de volgende tabel wordt het aantal transacties in de bestaande voorraad meergezinswoningen weergegeven:

Tabel 4.3 Kadata 1999 t/m 2008: meergezinswoningen, aantal transacties

Gemeente/gebied	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bloemendaal	37	32	51	41	54	35	49	43	62	50
Bennebroek	12	9	7	16	19	9	15	16	11	14
totaal	49	41	58	57	73	44	64	59	73	64
Haarlem	1.175	1.110	1.038	1.222	1.095	1.042	1.225	1.139	1.215	1.074
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	8	10	9	15	11	11	11	11	11	5
Heemstede	63	94	64	89	67	121	108	129	93	75
Zandvoort	241	172	146	157	142	150	144	135	162	129
totaal	1.487	1.386	1.257	1.483	1.315	1.324	1.488	1.414	1.481	1.283

Bron: Kadaster

In vergelijking met de transacties van eengezinswoningen wordt al snel duidelijk, dat zowel Bloemendaal als de kleine regiogemeenten niet gekarakteriseerd worden door gestapelde woningbouw. Alleen Haarlem springt er met het aantal transacties als het ware uit.

Gemiddeld genomen wisselen er jaarlijks in de periode 1999 t/m 2008 gemiddeld ca. 60 meergezinswoningen van eigenaar in Bloemendaal en Bennebroek. Dit is nog altijd ongeveer 4% van de voorraad die dan van eigenaar wisselt. Dit betekent, dat men verhoudingsgewijs even snel vanuit een appartement verhuist als vanuit een eengezinswoning. Bovenstaande cijfers geven echter ook aan dat dit niet uniek is voor Bloemendaal en Bennebroek; ook de regiogemeenten hebben met dit fenomeen te maken. Daar ligt, ondanks het aandeel van Haarlem, het niveau ook op het niveau van de markt voor eengezinswoningen (3%).

Ten aanzien van de prijsontwikkelingen van koopappartementen kan de volgende tabel samengesteld worden:

Tabel 4.4 Kadata 2000 t/m 2006: appartementen, gemiddelde prijsniveaus

Gemeente/gebied	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	gem.
Bloemendaal	180.498	204.060	290.244	261.688	218.307	229.772	297.126	274.503	366.703	301.955	8%
Bennebroek	96.390	125.596	247.446	220.990	213.726	316.222	145.567	265.678	301.500	270.375	21%
Gemiddelde prijs	159.900	186.836	285.079	250.264	217.115	247.455	261.604	272.110	356.878	295.047	253.229
Prijsontwikkeling		17%	53%	-12%	-13%	14%	6%	4%	31%	-17%	9%
Haarlem	109.885	130.000	141.260	158.004	159.432	167.546	177.139	188.570	193.094	202.409	7%
Haarlemmerliede en Sp.w	101.023	130.394	158.848	158.099	169.685	183.591	190.409	167.000	193.227	186.700	8%
Heemstede	165.368	174.637	227.208	199.353	238.196	226.602	236.887	249.473	261.515	252.185	5%
Zandvoort	101.395	139.254	179.137	183.058	186.704	192.709	206.700	197.274	246.991	214.027	10%
Gemiddelde prijs	110.812	134.179	150.161	163.139	166.476	175.927	184.434	194.789	203.287	206.426	110.812
Prijsontwikkeling		21%	12%	9%	2%	6%	5%	6%	4%	2%	7%

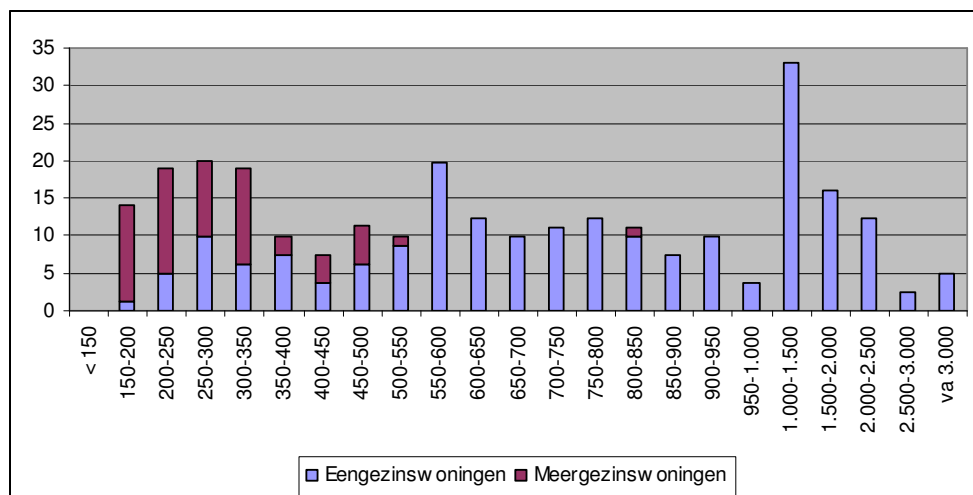
Bron: Kadata

Een meergezinswoning in de bestaande voorraad in Bloemendaal en Bennekom kost gemiddeld ca. € 295.000,- in 2008. Dit is hoger in vergelijking met de situatie in de regio-gemeenten. Ook de gemiddelde prijsontwikkeling is iets groter dan in de rest van de regio. Wellicht heeft dit te maken met het relatief beperkte aanbod en de samenstelling van het pakket aan meergezinswoningen, dat verkocht is in de afgelopen periode.

Verdeling transacties naar prijsklassen

In onderstaande figuur is de verdeling van het aantal transacties van bestaande woningen naar prijsklassen in 2008 weergegeven.

Figuur 4.5 Verdeling transacties bestaande woningen in 2008 in gemeente Bloemendaal (* € 1.000)



Bron: Kadata

4.2 Functioneren huursector Bloemendaal in kort bestek

In hoofdstuk 6 wordt vooral op de toereikendheid van de sociale sector in lokaal en regionaal verband ingegaan. In dit hoofdstuk wordt vooral stilgestaan bij het functioneren van de sociale huurmarkt. De verslaglegging van Woonservice 2008 is hierbij een belangrijke bron.

4.2.1 Het mutatie aanbod, de mutaties

Het regionale gemiddeld aantal woningadvertenties is nimmer zo laag geweest. Per editie gemiddeld 44 woningen betekent een daling van 11 woningen ten opzichte van 2007. Minder aanbod heeft verschillende oorzaken. Allereerst is door het gebrek aan nieuwbouw geen toevoeging aan de woningvoorraad en geen doorstroming. Dit, gecombineerd met de herstructurering waarbij woningen met een relatief hoge mutatiegraad worden gesloopt, zorgen voor een toenemende schaarste.

Een substantieel percentage (16% van de toewijzingen aanbodmodel en bemiddeling) van de woningen gaat naar (stadsvernieuwings)urgenten. Nagenoeg geen van de urgenten laten een (huur)woning achter in Bloemendaal. Daarnaast is een verhuizing van een huur naar koopwoning in de regio Zuid-Kennemerland geen eenvoudige opgave. Het Planbureau voor de Leefomgeving berekende voor de agglomeratie Haarlem een prijsverhouding huur-koop van 2,34% een van de drie hoogste quotiënten van Nederland. Ook dit is mede een gevolg van schaarste. De hoogte van de prijs geeft aan dat de stap naar de koopsector financieel groot is. Voor sommige potentiële overstappers weegt de meerwaarde van meer betalen en eigenaar van de woning zijn, niet op tegen de prijs- kwaliteitverhouding van de huurwoning, die gereguleerd van overheidswege vaak aan de gunstige kant is.

REGIO GEMEENTEN	Elan Wonen (Heemstede)	Pré Wonen (Heemstede)	Ymere (Heemstede)	Ymere (H'liede)	Pré Wonen (Bennebroek)	Brederode (Bloemendaal)	De Key (Zandvoort)	overige	Totaal regio gemeenten
Totaal toewijzingen 2008	68	12	5	10	21	22	85	13	236
18-24 jaar	5	1		2	1	7	13	1	30
25-39 jaar	30	6		5	6	11	40	4	102
40-54 jaar	17	2		2	10	1	16		48
55-64 jaar	5	2			1	2	10	4	24
65 jaar en ouder	11	1	5	1	3	1	6	4	32
huishouden zonder kinderen	35	7	5	5	8	16	60	13	149
huishouden met kinderen	33	5		5	13	6	25		87
A-ink.categorie	48	8	4	9	15	20	74	11	189
B-ink.categorie	20	4	1	1	6	2	11	2	47

Bron: Jaarverslag Woonservice 2008

Wanneer de bovenstaande cijfers die op Bennebroek en Bloemendaal van toepassing zijn bezien is vast te stellen dat het aantal mutaties per jaar in zowel absolute als in relatieve zijn bescheiden is. De 43 mutaties t.o.v. een sociale voorraad van ca. 1.436 betekent in 2008 een mutatieruimte van nog net geen 3%. In de totale regio is de mutatieruimte in 2008 3,6% geweest.

4.2.2 Beeld ingeschreven woningzoekenden

Op zichzelf zegt het aantal ingeschrevenen nog niets over de werkelijke druk op de woningvoorraad. De inschrijvingscriteria, inkomen en draagkracht, de inschrijvingsmotieven, de definiëring van de actieve zoeker en het strategische gedrag van de ingeschrevenen, maken de onderstaande cijfers in bestuurlijk opzicht niet direct transparant. Op zichzelf genomen zegt dit beeld alles over het functioneren van de markt – is er voldoende dynamiek / verandering mogelijk – en weinig over de omvang / het aantal woningen binnen de sociale huursector. Vast staat wel dat de markt buitengewoon krap is en onvoldoende dynamiek vertoont om iedereen naar behoren een plaats te geven.

	2005	2006	2007	2008
Bestand op 1 januari	-	-	29177	30753
Aantal reagerende huishoudens	20649	22499	13989	13769
Nieuwe inschrijvingen	10212	8023	6680	7964
Uitschrijvingen	6112	6933	3813	3272
Toewijzingen*	2250	1727	1291	1510
Bestand op 31 december	-	-	30753	33935

* via aanbodmodel en bemiddeling

Bron: Jaarverslag Woonservice 2008

Een belangrijke indicator voor het functioneren van de sociale huurmarkt is de gemiddelde wachtduur per woningtype.

Gemiddelde zoekduur naar woningtype, 2004-2008					
	2004	2005	2006	2007	2008
alle woningtypen	5,1	4,3	3,9	4,2	4,5
alle woningtypen (excl. woningen voor senioren)	4,6	4,6	4,2	4,5	4,9
eengezinswoningen	6,7	6,0	5,3	5,4	5,6
flatwoningen	5,0	4,0	3,5	3,8	4,5
overige woningtypen	5,2	4,3	4,1	4,2	4,6
woningen voor senioren	2,3	1,8	1,9	2,1	2,3

Bron: Jaarverslag Woonservice 2008

Het door Woonservice geschetste beeld ondersteunt echter het in hoofdstuk 6 aangegeven beeld dat uit de pasmeting naar voren komt en waarbij wordt aangegeven, dat het aantal sociale huurwoningen t.o.v. het aantal huishoudens in de doelgroep van beleid te krap is.

De krapte in de woningvoorraad, gekoppeld aan een verschuiving van de kwalitatieve vraag zet de prijsontwikkeling in opwaartse richting aan. Doorstroming en specifiek beleid op dit punt, gepaard aan een zekere verruiming van de woningvoorraad (koop- en huur) kunnen goed bijdragen aan een betere fit tussen vraag en aanbod. Hoe dan ook, huishoudens zoeken, vaak langdurig, naar een woon- en leefsituatie die beter bij hun leefstijl en behoefte past. Het beeld dat Woonservice schetst draagt in zekere zin goed bij aan het totale beeld van vraag en aanbod.

4.3 Belangrijkste samenvattende conclusies

Het functioneren van de woningmarkt komt vooral naar voren in de prijsvorming daar waar het gaat om de markt voor koopwoningen. De koopwoningenmarkt in Bloemendaal kent (uiteraard) hoge prijsniveaus; gemiddeld € 900.000 voor een eengezinswoning. In de regio is dit gemiddeld € 390.000. Toch wisselen in Bloemendaal jaarlijks ongeveer 220 eengezinswoningen van eigenaar. In de appartementenmarkt is de dynamiek met 60 appartementen en een gemiddelde prijs van € 295.000 een stuk kleiner, omdat die markt ook veel kleiner is.

De huursector zit, mede als gevolg van de lage dynamiek in de koopmarkt en de daaraan gekoppelde vraagprijzen en een krappe voorraad al geruime tijd bijzonder krap in het jasje.

In Hoofdstuk 6 Pasmeting vraag/aanbod wordt dieper ingegaan op de sociale huursector in Bloemendaal.

5 Trends en ontwikkelingen

5.1 Huishoudensontwikkeling, volume component vraagontwikkeling

De te verwachten groei van het aantal huishoudens in de gemeente Bloemendaal, binnen het beeld dat de gehele regio biedt, is de belangrijkste factor voor het beoordelen van de volume component van de woningbehoefte. Daarnaast is de ontwikkeling ook van belang bij het beoordelen van de kwalitatieve kant van het aanbod; past de aanbodkant van de woningmarkt op de langere termijn bij de aanwezige trends aan de vraagkant van de markt.

In de ontwikkelingen is op lokaal niveau een groep te onderscheiden die naar verwachting binnen de totale groei van het aantal huishoudens (352 van 2008 – 2020) zijn voornamelijk twee belangrijke groepen te onderscheiden: één groep die binnen de populatie zal toenemen en één groep die zal gaan afnemen. De overige groep huishoudens zal min of meer stabiel blijven.

Tabel 5.1 Bloemendaal: prognose huishoudens 2008 – 2020, **groeigroep** naar type en leeftijd

Jaar	2008	%	2010	2015	2020	%	Ontw.	jaarlijks
Alleenstaand 65 t/m 74	540	6%	570	734	832	8%	292	24
(Echt)paar znd kind 65 t/m 74	854	9%	894	1.090	1.135	12%	281	23
Alleenstaand 55 t/m 64	495	5%	536	605	738	8%	243	20
Alleenstaand 75 t/m 84	729	8%	799	900	961	10%	232	19
(Echt)paar met kind 25 t/m 34	197	2%	254	277	326	3%	129	11
(Echt)paar znd kind 45 t/m 54	305	3%	374	437	418	4%	113	9
Alleenstaand 85+	327	3%	357	395	438	4%	111	9
Alleenstaand 15 t/m 24	221	2%	242	302	310	3%	89	7
Alleenstaand 45 t/m 54	309	3%	329	381	370	4%	61	5

Bron: Primos prognoses 2008, bewerking ECORYS 2009

De groep die het meest zal gaan toenemen is de groep Alleenstaande huishoudens van 55 jaar en ouder. De alleenstaande ouderen van 85 jaar en ouder groeien nog maar bescheiden in aantal, jaarlijks met 7. De paren met kinderen in de leeftijd 25 t/m 34 jaar groeien nog maar bescheiden met ca. 11 huishoudens per jaar. De groei van de laatste twee categorieën is echter zo bescheiden dat we beter kunnen spreken van een min of meer stabiele situatie.

Tabel 5.2 Bloemendaal: prognose huishoudens 2008 – 2020, **krimpgroep** naar type en leeftijd

Jaar	2008	%	2010	2015	2020	%	Ontw.	jaarlijks
(Echt)paar met kind 45 t/m 54	1.131	12%	1.084	918	689	7%	-442	-37
(Echt)paar met kind 35 t/m 44	908	10%	796	606	540	6%	-368	-31
1Ouder met kind 35 t/m 44	145	2%	131	60	29	0%	-116	-10
(Echt)paar met kind 55 t/m 64	412	4%	373	336	326	3%	-86	-7
Alleenstaand 25 t/m 34	223	2%	176	167	143	1%	-80	-7
Tehuis bewoners 75 t/m 84	187	25%	175	125	119	20%	-68	-6
1Ouder met kind 45 t/m 54	184	2%	182	199	130	1%	-54	-5

Bron: Primos prognoses 2008, bewerking ECORYS 2009

Naast de groeigroep dient zich ook een afnemende groep huishoudens aan. De paren met kinderen tussen de 35 en 55 jaar nemen in aantal af met gemiddeld 35 per jaar elk. In bijlage 1 is de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de Primosprognose in de periode 2008-2020 in geheel weergegeven.

Ook in Bloemendaal is de trend zichtbaar dat de betekenis van het aandeel gezinnen afneemt ten kosten van een toenemend belang van oudere alleenstaande huishoudens. Dat laatste kan een effect hebben op het sociaal economische beeld van de gemeente. In de tabel onder paragraaf 3.2 is de verdeling van de inkomens opgenomen naar huishoudentype en leeftijd. Door een toename van het aantal alleenstaande ouderen zal naar verwachting ook het aandeel lagere inkomens kunnen toenemen, terwijl de afname van het aandeel gezinnen met kinderen, ook zijn effecten kan hebben op het aandeel hogere inkomens. Uiteraard staat het aspect vermogen, al dan niet uit woningbezit, hiervan los.

5.2 Migratie en het relevante marktgebied

Eerst wordt het relevante marktgebied afgebakend aan de hand van een analyse van migratiegegevens.

5.2.1 Verhuizingen van personen aan de hand van CBS-gegevens (zowel koop als huur)

In de volgende tabellen wordt de binnenlandse migratie weergegeven naar plaats van herkomst en bestemming voor de periode 2006 t/m 2008.

Uit de analyse van deze verhuisstatistieken wordt duidelijk, dat het woningmarktgebied van Bloemendaal zich verder uitstrekt dan de provincie en de eigen regio. Vooral cijfermatig gezien zijn de migratielaties met andere gemeenten in de regio, buiten Haarlem, soms minder belangrijk dan de migratielaties met gemeenten in andere regio's. Vooral bij Amsterdam is te zien dat daarmee op Haarlem na de meest sterke migratielatie bestaat.

Binnen de regio is er sprake van een wisselend beeld van vestigings- en vertrekoverschotten. Hoewel het op jaarbasis om bescheiden aantallen mensen gaat.

Tabel 5.3 Migraties naar leeftijd

Aantal mensen naar leeftijd vertrokken in jaar:

	<18	18- 24	25 - 44	45 -54	55 - 64	65-69	70-79	> 80	Totaal
2006	194	289	439	111	103	29	51	40	1.256
2007	145	347	394	114	111	34	73	76	1.294
2008	175	305	336	131	99	32	41	59	1.178
Gemid. p/j	171	314	390	119	104	32	55	58	1.243

Aantal mensen naar leeftijd binnengekomen in jaar:

	<18	18- 24	25 - 44	45 -54	55 - 64	65-69	70-79	> 80	Totaal
2006	284	159	467	109	57	15	29	80	1.200
2007	212	138	402	60	60	25	35	73	1.005
2008	247	130	395	95	64	26	42	102	1.101
Gemid. p/j	248	142	421	88	60	22	35	85	1.102

Saldo van vertrek en binnenkomst mensen naar leeftijd en jaar:

	<18	18- 24	25 - 44	45 -54	55 - 64	65-69	70-79	> 80	Totaal
2006	90	-130	28	-2	-46	-14	-22	40	56-
2007	67	-209	8	-54	-51	-9	-38	-3	289-
2008	72	-175	59	-36	-35	-6	1	43	77-
Gemid. p/j	76	-171	32	-31	-44	-10	-20	27	141-

Bron: Bloemendaal bewerkt ECORYS

Tabel 5.4 Binnenlandse migratie naar plaats van herkomst en bestemming Bloemendaal

	2005			2006			2007		
	vest	vertr	saldo	vest	vertr	saldo	vest	vertr	saldo
Haarlem	429	385	44	410	321	89	361	340	21
Heemstede	78	108	-30	100	91	9	43	59	-16
Zandvoort	40	51	-11	28	35	-7	31	32	-1
Bennebroek	13	10	3	10	11	-1	16	12	4
Overig	0	2	-2	3	0	3	2	5	-3
Corop aggl. Haarlem	560	556	4	551	458	93	453	448	5
Amsterdam	193	134	59	149	123	26	199	141	58
Velsen	86	69	17	60	50	10	45	61	-16
Haarlemmermeer	32	36	-4	38	36	2	33	33	0
Amstelveen	11	6	5	20	5	15	8	7	1
Alkmaar	10	5	5	2	7	-5	9	5	4
Zaanstad	9	4	5	5	4	1	3	1	2
Overig	39	48	-9	45	52	-7	43	51	-8
Noord-Holland	972	858	114	870	735	135	793	747	46
Rotterdam	17	17	0	15	7	8	13	9	4
Den Haag	15	22	-7	22	14	8	13	19	-6
Utrecht	5	17	-12	9	19	-10	6	15	-9
Groningen	15	13	2	8	16	-8	8	14	-6
Overig	165	195	-30	191	216	-25	126	177	-51
Nederland	1.189	1.122	67	1115	1007	108	959	981	-22

Bron: CBS 2009, bewerking ECORYS

Tabel 5.5 Binnenlandse migratie naar plaats van herkomst en bestemming Bennebroek

	2005			2006			2007		
	vest	vertr	saldo	vest	vertr	saldo	vest	vertr	saldo
Haarlem	111	75	36	114	61	53	84	35	49
Heemstede	40	35	5	53	50	3	44	28	16
Zandvoort	5	4	1	12	9	3	10	11	-1
Bloemendaal	10	13	-3	11	10	1	12	16	-4
Overig	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Corop aggl.	167	127	40	190	130	60	150	90	60
Haarlem									
Amsterdam	22	14	8	10	12	-2	17	14	3
Velsen	7	9	-2	2	4	-2	6	3	3
Haarlemmermeer	26	37	-11	49	39	10	25	39	-14
Overig	27	11	16	15	24	-9	9	8	1
Noord-Holland	249	198	51	266	209	57	207	154	53
Zuid-Holland	20	31	-11	27	32	-5	25	49	-24
Utrecht	5	10	-5	7	8	-1	6	7	-1
Gelderland	6	7	-1	6	3	3	1	41	-40
Overig	14	18	-4	14	14	0	17	14	5
Nederland	294	264	30	320	266	54	256	263	-7

Bron CBS, bewerking ECIRYS 2009

5.2.2 Nadere analyse kooptransacties naar herkomst

Voor de jaren 2003 tot en met maart 2009 is bekend waar de kopers van bestaande woningen (eengezinswoningen en meergezinswoningen) vandaan komen en waar ze naar toe gaan. Vanuit de Kadatagegevens is dit per prijsklasse herleidbaar. Uiteraard strekt dit onderzoek niet zover dat elk verhuismotief (voor vestigers en vertrekkers) in kaart gebracht kan worden.

In de periode 2003 tot en met maart 2009 zijn er in de bestaande voorraad 1.336 eengezinswoningen verkocht binnen Bloemendaal. Een deel hiervan, namelijk 370 woningen, is verkocht aan inwoners uit Bloemendaal. Zij kochten voornamelijk (125) een woning in de prijsklasse € 800.000,- plus. De overige eengezinswoningen zijn vooral verkocht aan vestigers uit Haarlem, Amsterdam en Heemstede.

Opvallend is dat vestigers uit Haarlem iets vaker een wat goedkopere woning hebben gekocht (€ 200.000,- tot € 300.000,-). Dit heeft naar verwachting te maken met het hogere prijsniveau van dit segment van de bestaande bouw in Haarlem, waardoor mensen voor een deel hun woonwensen wellicht niet in de eigen gemeente kunnen verwezenlijken.

In de onderstaande tabel wordt een en ander weergegeven. De keuze voor de zogenoemde vestigersgemeente is gebaseerd op de top-7 van het aantal vestigers in de gemeente Bloemendaal.

Tabel 5.6 Herkomst vestigers eengezinswoningen Bloemendaal

Herkomst naar prijsklasse	100.000	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000	Totaal
	-	-	-	-	-	-	-	+	
	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000		
Totaal	27	199	186	136	180	138	102	368	1.336
Haarlem	7	69	65	42	57	44	26	60	370
Bloemendaal	6	18	27	25	31	29	22	125	283
Amsterdam	1	11	26	28	32	29	21	56	204
Heemstede	2	13	17	4	12	10	8	45	111
Bennebroek	1	26	14	9	10	4	5	5	74
Velsen	1	11	10	6	5	2	3	11	49
Haarlemmermeer	2	14	5	6	7	7	4	11	56

Bron: Kadaster 2003 – maart 2009, bewerking ECORYS 2009

Tabel 5.7 Herkomst vestigers meergezinswoningen Bloemendaal

Herkomst naar prijsklasse	<	100.000	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000	Totaal
	100.000	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000	700.000	800.000	+	
Totaal	2	134	132	47	42	9	1	1	7	375
Haarlem	1	29	33	15	9	1				88
Bloemendaal		29	51	8	14	6	1	1	5	115
Amsterdam		6	4	4	1				1	16
Heemstede	1	19	10	5	3					38
Bennebroek		21	4	2	5	1			1	34
Velsen		5	10	2	1					18
Haarlemmermeer		4	1	2	1					8

Bron: Kadaster 2003 – maart 2009, bewerking ECORYS 2009

Wanneer gekeken wordt naar de herkomst van de mensen die een duurdere woning gekocht hebben in Bloemendaal, blijken deze vooral uit de eigen gemeente te komen. Waarschijnlijk speelt voor deze groep kopers een rol dat men kiest en blijft kiezen voor een aantal sterke elementen van Bloemendaal: dorpse schaal, groene ruimte, aantrekkelijk imago voor bepaalde groepen.

In de volgende tabel is te zien waar de vertrekkers in de koopsector uit Bloemendaal naar toe gaan en hoe het saldo vestigers-vertrekkers per prijsklasse is.

Tabel 5.8 Herkomst vestigers, bestemming vertrekkers en saldo, bestaande koopwoningen Bloemendaal

Gekocht in Bloemendaal vanuit:	< 100.000	100.000 - 200.000	200.000 - 300.000	300.000 - 400.000	400.000 - 500.000	500.000 - 600.000	600.000 - 700.000	700.000 - 800.000	800.000 +	Totaal
Haarlem	1	36	102	80	51	58	44	26	60	458
Bloemendaal		57	99	51	53	48	34	28	136	506
Amsterdam		7	15	30	29	32	29	21	57	220
Heemstede	1	21	23	22	7	12	10	8	45	149
Velsen		6	21	12	7	5	2	3	11	67
Haarlemmermeer		6	15	7	7	7	7	4	11	64
Totaal	2	161	331	233	178	189	139	103	375	1.711
Gekocht vanuit Bloemendaal in:	< 100.000	100.000 - 200.000	200.000 - 300.000	300.000 - 400.000	400.000 - 500.000	500.000 - 600.000	600.000 - 700.000	700.000 - 800.000	800.000 +	Totaal
Haarlem	7	181	102	42	19	10	6	3	10	380
Bloemendaal		57	99	51	53	48	34	28	136	506
Amsterdam	2	38	51	9	8	4	6	4	8	130
Heemstede		22	25	30	18	21	8	9	10	143
Velsen	2	17	26	20	8	7	3	4	7	94
Haarlemmermeer	3	16	42	9	3	6	2		1	82
Totaal	26	416	437	215	137	118	77	67	214	1.707
Saldo koopsector aantal vertrek (-) / vestiging (+)	< 100.000	100.000 - 200.000	200.000 - 300.000	300.000 - 400.000	400.000 - 500.000	500.000 - 600.000	600.000 - 700.000	700.000 - 800.000	800.000 +	Totaal
Haarlem	-6	-145	0	38	32	48	38	23	50	78
Bloemendaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amsterdam	-2	-31	-36	21	21	28	23	17	49	90
Heemstede	1	-1	-2	-8	-11	-9	2	-1	35	6
Velsen	-2	-11	-5	-8	-1	-2	-1	-1	4	-27
Haarlemmermeer	-3	-10	-27	-2	4	1	5	4	10	-18
Totaal	-24	-255	-106	18	41	71	62	36	161	4

Bron: Kadaster 2003 – maart 2009, bewerking ECORYS 2009

Opvallend is de negatieve migratierelatie die Bloemendaal heeft met Amsterdam en Haarlem, door het grotere negatieve saldo in de lagere prijsklassen. Met de andere belangrijke migratiegemeenten heeft Bloemendaal per saldo een licht negatieve migratierelatie. In Velsen is het saldo negatief over de hele lijn (alle prijsklassen), naar een groeigemeente als de Haarlemmermeer is het saldo in lagere prijsklassen logischerwijs ook negatief.

Bovenstaande tabel doet vermoeden dat veel jonge huishoudens uit Bloemendaal voor een koopwoning niet in de gemeente zelf terecht kunnen en een woning in een van de buurgemeenten kopen. Omdat de sociale huurvoorraad ook beperkt toegankelijk is (kleine omvang sociale huurvoorraad, gebrek aan doorstroming) is de gemiddelde leeftijd in Bloemendaal hoger dan in de regiogemeenten met lager geprijsde koopwoningen en een grotere sociale huurwoningvoorraad.

5.3 Berekening jaarlijkse vraag naar nieuwbouwwoningen

Lokale vraag

Op basis van CBS inkomensgegevens en parameters voor verhuisgeneidheid en woonvoorkeuren uit verschillende onderzoeken kan een indicatieve berekening worden gemaakt van de jaarlijkse vraag naar nieuwbouwwoningen³. Hierbij is de woonvoorkeur bepaald van het aantal huishoudens in de verschillende inkomensgroepen en is deze vervolgens gerelateerd aan de prijsklassen waarin de woningvraag wordt geuit⁴.

Voor de berekening is uitgegaan van onderstaande parameters. Parameters die in verband met de representativiteit voortkomen uit het woningbehoefteonderzoek WoOn2006 voor de regio Zuid-Kennemerland⁵. Per inkomensklasse verschillen deze parameters. In bijlage 3 is de berekening weergegeven.

Tabel 5.9 Parameters berekening Theoretische vraag naar nieuwbouw koopwoningen

gemiddeld	Koopklassen maal € 1.000					
	80 - 100	180 - 215	215 - 250	250 - 290	290 - 380	380 - >
verhuisgeneigd	11%	9%	10%	9%	10%	10%
voorkeur nieuwbouw	17%	23%	22%	21%	20%	19%
Voorkeur laagbouw	25%	51%	60%	68%	77%	86%
Voorkeur appartement	25%	16%	13%	10%	7%	4%

Bron: Woon 2006, bewerking ECORYS 2009

Tabel 5.10 Parameters berekening Theoretische vraag naar nieuwbouw huurwoningen

gemiddeld	Huurklassen in € per maand					
	0 - 520	520 - 625	625 - 740	740 - 870	870 - 1.010	1.010 >
verhuisgeneigd	11%	10%	10%	9%	10%	10%
voorkeur nieuwbouw	16%	18%	21%	21%	22%	19%
Voorkeur laagbouw	25%	18%	20%	21%	19%	3%
Voorkeur appartement	35%	27%	20%	12%	13%	3%

Bron: Woon 2006, bewerking ECORYS 2009

Theoretisch gezien is er jaarlijks een potentiële lokale vraag naar 137 (afgerond 140) nieuwbouwoopwoningen in de gemeente Bloemendaal. De vraagrange loopt, samenhangend met de spreiding in de verhuisgeneidheid van potentiële kopers, uiteen van ca. 75 tot 200 woningen, waarvan het merendeel in de grondgebonden sector. De grootste vraag naar eengezinswoningen richt zich op het duurdere segment. Voor de appartementen gaat het met name om de goedkopere segmenten.

³ Zie voor een schematische weergave van de uitleg bijlage 2

⁴ Besteedbare inkomens van particuliere huishoudens zijn omgerekend naar bruto inkomens van particuliere huishoudens door ze in te vullen in het belastingstelsel. De koopklassen zijn bepaald door de bruto inkomens in te vullen bij de inkomenseis zoals gesteld door hypotheekverstrekkers. Bij de huurklassen is uitgegaan van de eis dat het bruto maandinkomen 4,5 keer de kale huur moet zijn.

⁵ Hoewel het WoON2009 inmiddels gepubliceerd is hanteren we de parameters van WoON2006. In de doorberekening leidt dit niet tot andere resultaten.

Tabel 5.11 Theoretische lokale vraag naar nieuwbouw koopwoningen

	minimaal	gemiddeld	maximaal
o Laagbouw Extra goedkoop: < € 180.000,-	11	15	20
o Laagbouw Goedkoop: < € 215.000,-	5	7	9
o Laagbouw Middelduur: < 380.000,-	22	37	50
o Laagbouw Duur: > 380.000,-	20	53	85
o Totaal vraag Laagbouw koop	58	112	164
o Appartement Extra goedkoop: < € 180.000,-	11	15	20
o Appartement Goedkoop: < € 215.000,-	1	2	3
o Appartement Middelduur: < 380.000,-	3	5	8
o Appartement Duur: > 380.000,-	1	3	5
o Totaal vraag Appartement koop	16	25	36
o Totaal vraag nieuwbouw koop	74	137	200

Berekening ECORYS 2009

In de huursector ligt de jaarlijkse lokale vraag aanmerkelijk lager. Het gaat dan om een jaarlijkse nieuwbouwvraag naar gemiddeld ca. 35 woningen per jaar, waarvan de helft eengezinswoningen en de helft appartementen.

Tabel 5.12 Theoretische lokale vraag naar nieuwbouwhuurwoningen

	minimaal	gemiddeld	maximaal
o Laagbouw Sociaal: € 520-652,-	1	3	4
o Laagbouw Middelduur: < € 1.010,-	5	10	15
o Laagbouw Duur: > € 1.010,-	0	4	8
o Totaal vraag Laagbouw huur	6	17	27
o Appartement Sociaal: € 520-652,-	2	4	6
o Appartement Middelduur: < € 1.010,-	4	8	11
o Appartement Duur: > € 1.010,-	0	4	8
o Totaal vraag Appartement huur	6	16	25
o Totaal vraag nieuwbouw huur	12	33	52

Berekening ECORYS 2009

De berekende vraag kan niet één op één vertaald worden naar een te veronderstellen effectieve vraag. Met de theoretische vraagberekening wordt binnen een bandbreedte een indicatie gegeven van de potentiële omvang van de marktvrage en een indicatie van de afzetverwachting per prijsklasse onder reguliere marktomstandigheden.

Op basis van bovenstaande theoretische vraagberekening en de verdeling van het aantal transacties van bestaande woningen naar prijsklasse (figuur 4.5), wordt hieronder een indicatie gegeven van een prijsverdeling van de jaarlijkse vraag naar gemiddeld 53 eengezins nieuwbouwwoningen in de kooprijsklassen vanaf € 380.000.

Tabel 5.13 Indicatie prijsverdeling jaarlijkse vraag naar eengezins nieuwbouwoopwoningen vanaf € 380.000

Prijsklasse (* € 1.000)	eengezinswoningen	
380-500	3	5%
500-750	18	33%
750-1.000	12	23%
1.000-1.500	10	18%
>1.500	10	19%
Totaal	53	100%

Bovenstaande prijsverdeling is een inschatting op basis van de prijsklassenverdeling in de bestaande eengezins koopsector in Bloemendaal en moet als zodanig worden geïnterpreteerd. Deze prijsverdeling wijkt af van een normale verdeling. Dit komt door de hoge kwaliteiten in de bestaande woningvoorraad in de villawijken in Bloemendaal, welke waarschijnlijk af zullen wijken van het kwaliteitsniveau van het nieuwbouwaanbod dat in de komende jaren op de markt zal komen. De voorspellende waarde van de prijsverdeling in de bestaande voorraad is beperkt voor de nieuwbouw. De representativiteit van bovenstaande inschatting is hierdoor onzeker.

Bovenlokale vraag

Naast de lokale vraag is er ook een vraag naar nieuwbouwwoningen in Bloemendaal van huishoudens van buiten de gemeente. Andersom vertrekken er ook huishoudens uit Bloemendaal. In onderstaande berekeningen wordt, bij wijze van scenario, rekening gehouden met instroom en uitstroom die tot een ophoging van de vraagberekening heeft geleid met gemiddeld 20%. Dit percentage bovenlokale vraag was tot nu toe aan de orde bij het nieuwbouwaanbod in de afgelopen jaren (Bron: Monitor Nieuwe Woningen, periode 2003 - 2006).

Tabel 5.14 Theoretische vraag naar nieuwbouw koopwoningen, inclusief een bovenlokale vraag van 20%

	minimaal	gemiddeld	maximaal
o Laagbouw Extra goedkoop: < € 180.000,-	13	19	25
o Laagbouw Goedkoop: < € 215.000,-	6	9	11
o Laagbouw Middelduur: < 380.000,-	29	46	63
o Laagbouw Duur: > 380.000,-	26	66	106
o Totaal vraag Laagbouw koop	74	140	205
o Appartement Extra goedkoop: < € 180.000,-	13	19	25
o Appartement Goedkoop: < € 215.000,-	2	3	4
o Appartement Middelduur: < 380.000,-	3	7	11
o Appartement Duur: > 380.000,-	1	3	6
o Totaal vraag Appartement koop	19	32	46
o Totaal vraag nieuwbouw koop	93	172	251

Berekening ECORYS 2009

Theoretisch gezien is er jaarlijks een potentiële vraag naar in totaal ca. 170 nieuwbouwoopwoningen. De berekende vraagrange loopt, samenhangend met de spreiding in de verhuisgeneigdheid van potentiële kopers, uiteen van ca. 95 tot 250 woningen, waarvan

het merendeel in de grondgebonden sector. De grootste vraag naar eengezinswoningen richt zich op het dure segment en voor de appartementen gaat het met name om de goedkopere segmenten.

Tabel 5.15 Theoretische vraag naar huurwoningen, inclusief een bovenlokale vraag van 20%

	minimaal	gemiddeld	maximaal
o Laagbouw Sociaal: € 520-652,-	1	3	4
o Laagbouw Middelduur: < € 1.010,-	6	11	18
o Laagbouw Duur: > € 1.010,-	1	5	10
o Totaal vraag Laagbouw huur	8	19	32
o Appartement Sociaal: € 520-652,-	2	4	6
o Appartement Middelduur: < € 1.010,-	4	9	14
o Appartement Duur: > € 1.010,-	0	5	10
o Totaal vraag Appartement huur	6	18	30
o Totaal vraag nieuwbouw huur	14	37	62

Berekening ECORYS 2009

In de huursector ligt de vraag aanmerkelijk lager. Het gaat dan om gemiddeld ca. 40 woningen per jaar, waarvan ongeveer evenveel vraag naar eengezins- als meergezinswoningen. Er is jaarlijks met name vraag naar nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment tot € 1.010,- per maand.

Benadrukt moet worden dat de berekening van de theoretische vraag het karakter heeft van een beredeneerde inschatting en als zodanig geïnterpreteerd moet worden. In de praktijk zal een koper niet altijd zijn maximaal haalbare hypotheek willen afsluiten en in een klasse lager kopen. Daartegenover staat een groot aantal huishoudens dat overwaarde heeft op de huidige woning en op basis van dat gegeven de vraag in een hogere klasse kan uiten. Beide mogelijkheden zijn in de berekening niet meegenomen. Per saldo heft het elkaar ongeveer op en geeft de berekening voor de koopsector een goede indicatie. Voor de huursector geldt daarentegen dat huishoudens geen vermogen kunnen inzetten en niet altijd bereid zijn een hoge(re) huurprijs te betalen. Daarnaast geldt (vooral voor de vrije sector) dat huishoudens hun woonlasten vergelijken met de lasten die ze zouden hebben bij het kopen van een woning.

5.4 Belangrijkste samenvattende conclusies

De ontwikkeling van de vraagkant van de woningmarkt wordt vooral door de dynamiek in de huishoudensvorming veroorzaakt, met daaronder liggend de demografische groei. De prognoses tot en met 2020 geven aan dat er een specifieke **groeigroep** aan huishoudens is te onderscheiden.

Tabel 5.16 Kern ontwikkeling van huishoudens tot en met 2020: de groeigroep

Jaar	Ontwikkeling.	Jaarlijks
Alleenstaand 65 t/m 74	292	24
(Echt)paar znd kind 65 t/m 74	281	23
Alleenstaand 55 t/m 64	243	20

Alleenstaand 75 t/m 84	232	19
(Echt)paar met kind 25 t/m 34	129	11
(Echt)paar znd kind 45 t/m 54	113	9
Alleenstaand 85+	111	9
Alleenstaand 15 t/m 24	89	7
Alleenstaand 45 t/m 54	61	5

Bron: Primos prognoses 2008, bewerking ECORYS 2009

Daarnaast geven de prognoses tot en met 2020 ook aan dat er een specifieke **krimpgroep** aan huishoudens is te onderscheiden.

Tabel 5.17 Kern ontwikkeling van huishoudens tot en met 2020: de krimpgroep

Jaar	Ontwik- keling.	Jaarlijks
(Echt)paar met kind 45 t/m 54	-442	-37
(Echt)paar met kind 35 t/m 44	-368	-31
1Ouder met kind 35 t/m 44	-116	-10
(Echt)paar met kind 55 t/m 64	-86	-7
Alleenstaand 25 t/m 34	-80	-7
Tehuis bewoners 75 t/m 84	-68	-6
1Ouder met kind 45 t/m 54	-54	-5

Bron: Primos prognoses 2008, bewerking ECORYS 2009

Ook in Bloemendaal is dus de trend zichtbaar dat de betekenis van het aandeel gezinnen afneemt ten kosten van een toenemend belang van oudere alleenstaande huishoudens.

Uit de analyse van deze verhuisstatistieken wordt duidelijk, dat het woningmarktgebied van Bloemendaal (nieuw) zich verder uitstrekt dan de provincie en de eigen regio. Vooral cijfermatig gezien zijn de migratierelaties met andere gemeenten in de regio, buiten Haarlem, soms minder belangrijk dan de migratierelaties met gemeenten in andere provincies. Vooral bij Amsterdam is te zien dat daarmee op Haarlem na de meest sterke migratierelatie bestaat.

Naast de migratie (verhuisbewegingen) van mensen is ook inzicht gegeven in de vertrek en herkomst gegevens op de koopmarkt. De analyses doen vermoeden dat veel jonge huishoudens uit Bloemendaal voor een koopwoning niet in de gemeente zelf terecht kunnen en een woning in een van de buurgemeenten kopen. Omdat de sociale huurvoorraad ook beperkt toegankelijk is (kleine omvang sociale huurvoorraad, gebrek aan doorstroming) is de gemiddelde leeftijd in Bloemendaal hoger dan in de regiogemeenten met lager geprijsde koopwoningen en een grotere sociale huurwoningvoorraad.

De oriëntatie van huishoudens op de koopmarkt kan op basis van een scenarioberekening nader in kaart worden gebracht. Basis voor de berekening wordt gevonden in WoOn2006 (oriëntatie van de consument op de markt), Rio 2006 (inkomens en draagkracht). De theoretische potentiële vraag naar nieuwbouwwoningen geeft binnen een bandbreedte aan wat het volume is van de jaarlijkse groep huishoudens die zich op de markt oriënteert. Theoretisch gezien is er jaarlijks een potentiële vraag naar ca. 170 nieuwbouwoopwoningen. De berekende vraagrang loopt, samenhangend met de spreiding in de verhuisingeïgtheid van potentiële kopers, uiteen van ca. 95 tot 250 woningen, waarvan het me-

rendeel in de grondgebonden sector. De grootste vraag naar eengezinskoopwoningen richt zich op het duurdere segment (gem. 66 boven € 380.000). Voor de appartementen gaat het met name om de goedkopere segmenten.

In de huursector ligt de veronderstelde vraag naar nieuwbouwwoningen aanmerkelijk lager. Het gaat dan om gemiddeld 40 woningen per jaar, met een verdeling van 20 eengezinswoningen versus 20 appartementen. Er is jaarlijks met name vraag naar nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment tot € 1.010,- per maand.

6 Pasmeting vraag/aanbod sociale voorraad

6.1 Inleiding

Vraag en aanbod op de sociale huurmarkt

Hoewel er geen sprake is van een echt vrije woningmarkt in Nederland, functioneert de woningmarkt in essentie tussen vraag en aanbod. De vraag wordt uitgeoefend door de bevolking (huishoudens), een vraag die gestuurd wordt door voorkeuren (woonbeleving en lifestyle) en draagkracht (vermogen en inkomen) van individuele huishoudens.

De sociale huursector is specifiek gericht op het optimaal bedienen van doelgroepen die vooral door een bescheiden draagkracht niet op een ‘vrije’ woningmarkt zelfstandig aan woonruimte kunnen komen. Dat vormt de kern van de volkshuisvestingstaak van de woningcorporaties. Die taak rechtvaardigt o.a. de inzet vanuit maatschappelijke bronnen gevormd kapitaal. Het is dus belangrijk periodiek een oordeel te vormen over de mate waarin binnen een woningmarkt een goede verhouding bestaat tussen woonruimte voor die huishoudens en het aantal huishoudens dat op basis van hun inkomen terecht een beroep doet op de sociale sector.

Het meten van het strikt noodzakelijke volume aan sociale huurwoningen (kwantitatieve benadering) wordt in de aanpak, zoals hier is neergelegd, niet gestuurd door de persoonlijke voorkeuren van huishoudens zoals deze in de periodieke onderzoeken wordt gepeild. WoOn2006, het laatst afgeronde onderzoek – WoOn2009 is momenteel in uitvoering – geeft een prima beeld van vooral de kwalitatieve behoefte. Dat laatste gaat in op de tevredenheid en de wensen van die huishoudens die al wonen en dat wellicht anders zouden willen dien op grond van persoonlijke voorkeuren. In deze pasmeting wordt strikt gekeken naar de vraag of er hoe dan ook wel voldoende sociale huurwoningen bestaan t.o.v. van de groep huishoudens die daar op grond van hun inkomen een beroep op moeten doen.

Aan de naar hun inkomen gedefinieerde doelgroep van beleid moeten nog enkele andere doelgroepen worden toegevoegd, te weten: asielzoekers (COA-opgave), een uitstroom uit de intramurale gezondheidszorg en ook gehandicapten en diegenen die minder gemakkelijk op andere dan financiële gronden alleen in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien.

Aanpak gericht op hoofdlijn

Met de onderstaande pasmeting tussen vraag en aanbod wordt alleen op grond van de bekende inkomenscriteria, en op de hand gewogen, een beeld geschetst van de naar aantallen woningen noodzakelijke omvang van de sociale huursector. Er is bewust afgezien van een heel specifieke benadering van de kernvoorraad, gemeten naar opnieuw weer specifieke huurprijscriteria en een opnieuw een specifieke definiëring van de doelgroepen. De pasmeting tussen vraag en aanbod op de sociale huurmarkt is in dit onderzoek dan ook een beleidsmatig thema en geen kwantitatieve berekening, hoewel er wel een volume berekend wordt. Die beleidsmatige hoofdlijn vormt de onderbouwing van de op dit onderdeel te formuleren visie op het wonen voor de middellange termijn.

Het nader uitwerken van berekeningen op dit onderwerp zal mogelijk in een later stadium aan de orde moeten komen, nadat, weer op hoofdlijnen, de gemeente Bloemendaal met elk van de betrokken woningcorporaties wederzijdse prestatieafspraken heeft gemaakt.

Regionale solidariteit van grote betekenis voor Bloemendaal

In een regionale woningmarkt is de overeengekomen solidariteit om de in de regio aanwezige doelgroepen gezamenlijk te bedienen van groot belang. Dergelijke afspraken voorkomen dat er een beperkt aantal gemeenten een overgroot deel van de regionale behoefte moeten opvangen. Het is belangrijk dat door de jaren heen, gemiddeld genomen ieder zijn deel bijdraagt. Dat geldt voor zowel de aantallen woningen (het aanbod volume / bestaande voorraad) als de toewijzing van de mutatie ruimte. Bij het eerste worden veelal onderling de bouwopgaven besproken, bij het tweede worden afspraken gemaakt over de toewijzing van vrijkomende en nieuw te bouwen woningen.

Door gebrek aan grootschaliger uitleggebieden in de gehele regio is er weinig ruimte voor een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad (koop en huur) - hoe gering die op zichzelf dan weer zou zijn. Bij nieuwbouw gaat het daarom hoe dan ook om kleinschalige inbreidingsgebieden en vooral ook om het bouwen van nieuw voor oud (vernieuwingsopgave).

Hoe dan ook binnen de regio – maar ook landelijk – bestaat de vrijheid voor elke burger zich overal vrij te vestigen. De keus is aan de consument, het verruimen van de keus behoort tot de primaire opgave. Dat betekende in de praktijk, dat veel jongere huishoudens bij gebrek aan toegankelijke huurwoningen, elders in de regio aan woonruimte moesten komen. Bloemendaal ‘exporteerde’ dus vooral de jongere minder draagkrachtige huishoudens naar elders in de regio. De ‘import’ kon derhalve alleen maar hoofdzakelijk uit de beter draagkrachtige huishoudens bestaan.

Doorstroming / dynamiek stagneert

Door schaarste – waardoor soms forse prijsontwikkelingen- is de toegang tot de regionale en lokale koopmarkt buitengewoon moeilijk. Dat betekent een extra druk op vooral de huursector van o.m. de middeninkomens. Te weinig aanbod in qua prijs en typologie aansluitende marktsegmenten, maakt dat de dynamiek tussen elkaar opvolgende marktsegmenten kleiner is geworden. Daardoor wordt de regionale druk op de aanwezige sociale voorraad groter; mensen moeten immers ergens wonen.

Aanwezige krapte sociale voorraad, olopand tekort door groei aantal huishoudens.

Het gebrek aan beschikbaarheid van woningen, wordt veroorzaakt door gebrek aan dynamiek in de markt (doorstroming) in zowel koop als huur. De aanleiding om de voorraad uit te breiden zou alleen mogen liggen in:

- een constatering dat de aanwezige voorraad een structureel te krappe omvang heeft;
- de verwachting dat vooral het volume van de vraag: de groei van de aantallen huishoudens, tekorten veroorzaakt.

Regionale en lokale behoeften vormen samen een vraagkant van de huurmarkt waarin o.m. qua toewijzing regulerend wordt opgetreden. Een deel van de mutatie toewijzing (30%) wordt sinds kort in een wat vrijer regime lokaal besteed. Zonder de lokale vraag te bevoordelen wordt vooral gezocht naar mogelijkheden om langere verhuisketens tot stand te brengen en zo ook de doorstroming wat te stimuleren. Dat laatste lukt qua omvang in bescheiden mate iets beter binnen de gegeven ruimte.

6.2 Woningvoorraad sociale sector in Bloemendaal

De woningvoorraad van de gemeente Bloemendaal bestaat uit de volgende eenheden:

Tabel 6.1 Totale woningvoorraad in beeld (peiljaar 2006)

Eigendoms categorie	Eengezins woningen	Meergezins woningen	Totaal
Huursector corporaties	1.309	307	1.616
<i>Particuliere huursector</i>	782	246	1.028
<i>Koopsector</i>	5.691	719	6.410
<i>Totaal</i>	7.782	1.272	6.874

Bron: SysWov (ABF); stand per 1-1-2006, bewerking ECORYS 2009

Tabel 6.2 Sociale huurwoningvoorraad Bloemendaal

Klasse	Wbv. Brederode	Pré Wonen	Totaal
Goedkoop	230	82	312
Kernvoorraad	480	299	779
Duur	292	53	345
			1.436
<i>Vrije sector</i>	44	34	78
Totaal	1.046	468	1.514

Naast dit aantal wordt door o.a. Woonzorg Nederland nog een kleine 100 woningen voor ouderen geëxploiteerd die niet vrij beschikbaar zijn.

Uit de tabel is af te leiden dat voor de primaire doelgroep in Bloemendaal ongeveer 1.500 (1.436) woningen in de voorraad aanwezig zijn. Daarbij is de 'vrije sector' buiten beschouwing gebleven.

6.3 De pasmeting: het huidige beeld

Aan de vraagzijde van de woningmarkt gaat het om huishoudens en hun inkomen. Vanuit de CBS-statistieken is een voor ECORYS ontwikkelde statistiek beschikbaar waarin inzicht is gegeven in de relatie tussen **besteedbaar inkomen** en het huishoudentype.

De onderstaande tabel is gebaseerd op het Regionale Inkomens Onderzoek van 2006. In de eerste kolom is te zien dat zich op regionaal niveau 41.800 huishoudens een belastbaar inkomen hebben onder de € 33.000 per jaar. Deze groep is in het algemeen de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid.

Een deel van deze doelgroep (20%) bevindt zich in een koopwoning en zal om die redenen niet direct een beroep doen op de sociale sector. In de tweede en derde kolom is aangegeven hoe groot die groep op basis van een schatting ongeveer is. Deze schatting is gebaseerd op landelijke ervaringscijfers. Voor Bloemendaal en Bennebroek is dit cijfer naar verwachting wat kleiner. Een veilige schatting zal zijn dat dit in het geval van Bloemendaal ongeveer 50% van het landelijke beeld van 20% (=10%) zal kunnen zijn, dit mede gelet op de prijzen in de koopsector in Bloemendaal.

Tabel 6.3 De doelgroep naar leeftijd en samenstelling op basis van besteedbaar inkomen

Plaats	Doelgroep naar ink. < 33.265	doelgroep in koopsector gehuvest	Effectieve doelgroep nr ink.	Sociaal voorraad in 2006	overschot tekort	
Regio Zuid-Kennemerland	39.200	20%	7.840	31.360	31.360	0
Bloemendaal	1.800	10%	180	1.620	1.104	-516
Bennebroek	800	10%	80	720	434	-286

Dat maakt de effectieve doelgroep naar inkomen in de regio 31.360. Dat brengt de regionale sociale huurmarkt min of meer in evenwicht. Voor Bloemendaal en Bennebroek (Bloemendaal nieuw) is dit een bestaand tekort van 802 woningen.

Met deze bestaande tekorten op regionaal en lokaal niveau is het beeld echter niet compleet genoeg.

6.4 De pasmeting: toekomstige ontwikkelingen

De regio en het lokale Bloemendaalse beeld

Een deel van deze huishoudens woont nu bij bijvoorbeeld op kamers of bij ouders in, of in woningen die gelet op hun inkomen te duur zijn (veelal in de particuliere huurwoningvoorraad). Wanneer de bovenstaande pasmeting als goede eerste indicator wordt gezien van vooral de volumecomponent van de behoefte aan sociale huurwoningen, passend op de doelgroep van beleid naar inkomen, dan is het regionale beeld, maar ook het beeld van Bloemendaal + Bennebroek een beeld dat toch aanzienlijke volume tekorten laat zien. Dit staat dan nog los van de kwalitatieve tekorten waarbij de vraag hoort of de huidige bewoners wel in hun huurwoning passen qua samenstelling, leeftijd en inkomen en voorkeuren qua woonmilieu?

Voor Bloemendaal geldt dat er een gezamenlijk huidig tekort te zien is van ca. 800 woningen. Omdat dit tekort staat ten opzichte van een op zichzelf kleine voorraad (aandeel 5% in de regio), is het tekort qua aandeel groot te noemen.

Daar dient voor de toekomstige jaren nog het volgende, vanuit de ontwikkeling van de huishoudens bij betrokken worden.

Groei van het aantal huishoudens:

De regio zal naar verwachting (Primos 2008) in totaal, tot en met 2020, nog met ongeveer 5.000 huishoudens (saldo) gaan groeien. Dat betekent dat de volume component van de totale woningbehoefte met 5.000 woningen, tot en met 2020, gaat toenemen. Binnen de groei vindt een accent verschuiving plaats van gezinnen naar alleenstaanden vooral in de vergrijzingssegmenten. Dat laatste betekent dat in sociaal economisch opzicht een vershraling kan gaan plaatsvinden die de doelgroep van de sociale huisvesting doet toenemen.

Op basis van de bestaande aandelen van de huishoudens met een inkomen < €33.000 kan de regionale groei van de doelgroep geschat worden op ongeveer netto 1.400 huishoudens (Primos 2008) tot en met 2020 ofwel gemiddeld met 110 huishoudens per jaar.

In Bloemendaal groei het aantal huishoudens tot en met 2020 naar verwachting met circa 350 ofwel gemiddeld met 30 per jaar. De doelgroep zal tot en met 2020 met circa 100 huishoudens toenemen, ofwel gemiddeld met 8 per jaar.

Tabel 6.4 Toereikendheid sociale huursector Regio Z-Kennemerland en Bloemendaal 2008- 2020

Omschrijving	Regio	Bloemendaal
Omvang doelgroep op basis van Rio 2006	39.200	2.600
Doelgroep woonachtig in de koopsector	7.800	260
Resterende doelgroep	31.400	2.340
Huidige sociale voorraad	31.400	1.538
Overschot / tekort (-) 2008	0	-802
Te verwachten ontwikkeling tot en met 2020		
Saldo: gemiddelde toename / afname doelgroep obv demografie	1.400	100
<i>Ontwikkeling doelgroep per jaar</i>	<i>110</i>	<i>8</i>
Tekort (2020) zonder verruiming voorraad	-1.400	-902
Inschatting krimp van de voorraad door verkoop en vernieuwing	PM	PM

Op basis van de uitgevoerde pasmeting zal, wanneer er geen nieuwbouw zou plaatsvinden in de sociale sector, het huidige tekort gaan oplopen tot ongeveer 1.400 woningen voor de gehele regio. Bloemendaal heeft daar een lokaal aandeel in van ongeveer 900 woningen.

Het geschetste tekort kan nog gaan oplopen wanneer we daarbij in ogenschouw gaan nemen dat er mede als gevolg van stedelijke vernieuwing een bepaalde krimp van de sociale voorraad gaat optreden.

Extra beroep op de sociale huursector doet mede de druk toenemen

Het beroep op de sociale voorraad wordt naast alle demografische ontwikkelingen overigens al jaren mede vergroot door het feit dat er vanuit de bestaande instituties een extra beroep op de sociale huursector wordt gedaan. Het gaat jaarlijks om:

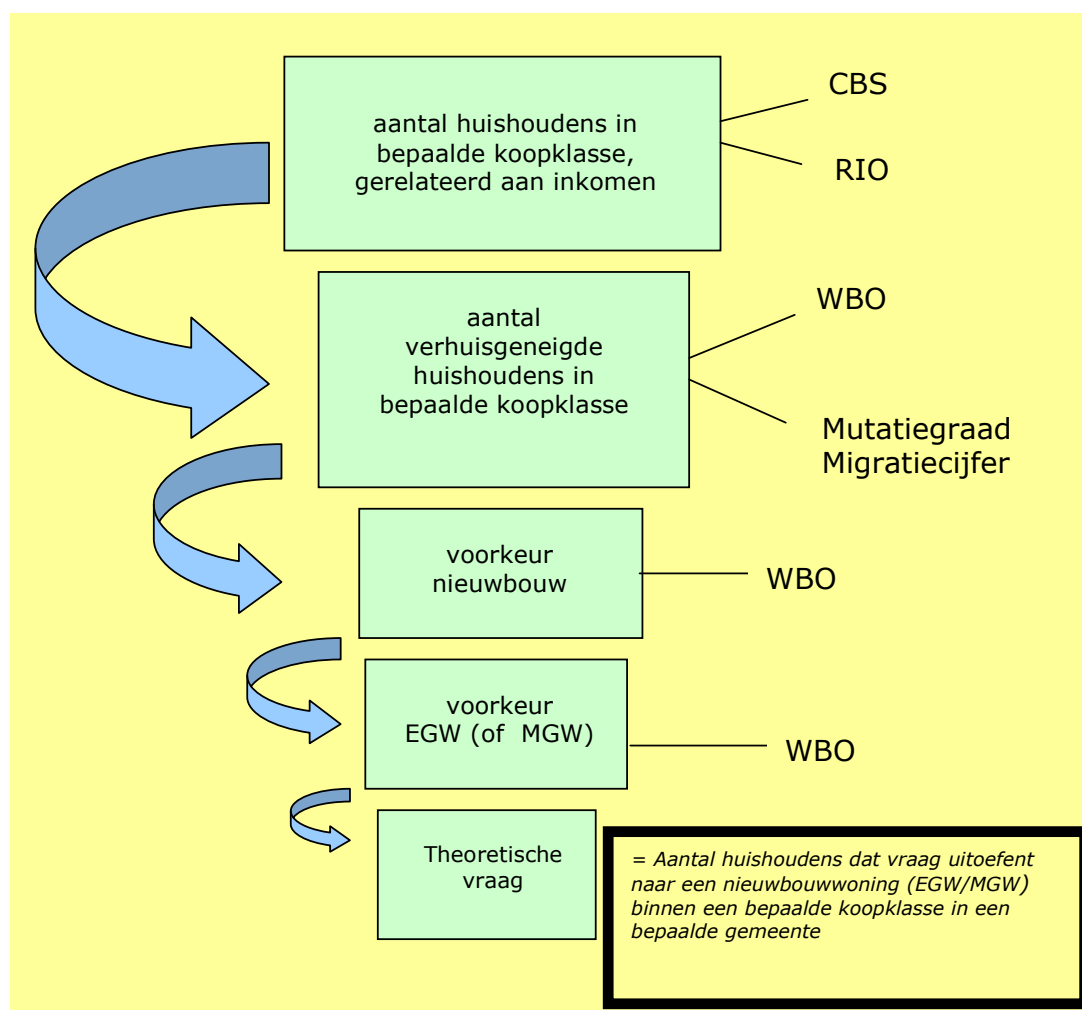
- huisvesting asielzoekers
- huisvesting van de uitstoot van de intramurale gezondheidszorg

Bijlage 1: Primosprognose huishoudensontwikkeling 2008 – 2020

Jaar	2008	%	2010	2015	2020	%	Ontw.	jaarlijks
Alleenstaand 15 t/m 24	221	2%	242	302	310	3%	89	7
Alleenstaand 25 t/m 34	223	2%	176	167	143	1%	-80	-7
Alleenstaand 35 t/m 44	246	3%	232	210	194	2%	-52	-4
Alleenstaand 45 t/m 54	309	3%	329	381	370	4%	61	5
Alleenstaand 55 t/m 64	495	5%	536	605	738	8%	243	20
Alleenstaand 65 t/m 74	540	6%	570	734	832	8%	292	24
Alleenstaand 75 t/m 84	729	8%	799	900	961	10%	232	19
Alleenstaand 85+	327	3%	357	395	438	4%	111	9
Totaal Alleenstaanden	3.090	33%	3.241	3.694	3.986	41%	896	75
1Ouder met kind 15 t/m 24	3	0%	1	3	7	0%	4	0
1Ouder met kind 25 t/m 34	16	0%	8	6	5	0%	-11	-1
1Ouder met kind 35 t/m 44	145	2%	131	60	29	0%	-116	-10
1Ouder met kind 45 t/m 54	184	2%	182	199	130	1%	-54	-5
1Ouder met kind 55 t/m 64	74	1%	78	83	92	1%	18	2
1Ouder met kind 65 t/m 74	22	0%	24	31	33	0%	11	1
1Ouder met kind 75 t/m 84	20	0%	16	19	23	0%	3	0
1Ouder met kind 85+	12	0%	9	6	6	0%	-6	-1
Totaal 1 ouder gezinnen	476	5%	449	407	325	3%	-151	-13
(Echt)paar znd kind 15 t/m 24	48	1%	75	93	91	1%	43	4
(Echt)paar znd kind 25 t/m 34	132	1%	129	104	94	1%	-38	-3
(Echt)paar znd kind 35 t/m 44	159	2%	157	127	113	1%	-46	-4
(Echt)paar znd kind 45 t/m 54	305	3%	374	437	418	4%	113	9
(Echt)paar znd kind 55 t/m 64	1.034	11%	1.026	960	1.051	11%	17	1
(Echt)paar znd kind 65 t/m 74	854	9%	894	1.090	1.135	12%	281	23
(Echt)paar znd kind 75 t/m 84	506	5%	490	479	518	5%	12	1
(Echt)paar znd kind 85+	94	1%	88	76	77	1%	-17	-1
Totaal (Echt)paar znd kind	3.132	33%	3.233	3.366	3.497	36%	365	30
(Echt)paar met kind 15 t/m 24	2	0%	7	21	30	0%	28	2
(Echt)paar met kind 25 t/m 34	197	2%	254	277	326	3%	129	11
(Echt)paar met kind 35 t/m 44	908	10%	796	606	540	6%	-368	-31
(Echt)paar met kind 45 t/m 54	1.131	12%	1.084	918	689	7%	-442	-37
(Echt)paar met kind 55 t/m 64	412	4%	373	336	326	3%	-86	-7
(Echt)paar met kind 65 t/m 74	54	1%	51	47	37	0%	-17	-1
(Echt)paar met kind 75 t/m 84	15	0%	14	16	14	0%	-1	0
(Echt)paar met kind 85+	5	0%	3	0	0	0%	-5	0
Totaal (Echt)paar met kind	2.724	29%	2.582	2.221	1.962	20%	-762	-64
Totaal overig	28	0%	28	33	32	0%	4	0
Totaal generaal	9.450	100%	9.533	9.721	9.802	100%	352	29

Bijlage 2: Schema model vraagberekening

Het model van de theoretische vraagberekening geeft een indicatieve schatting van de lokale vraag naar nieuwbouwwoningen. De berekening wordt gemaakt op basis van CBS inkomensgegevens en parameters voor verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren uit het vierjaarlijkse Woningbehoefte Onderzoek (WBO/WoON) van het ministerie van VROM. De inkomensklassen zijn gerelateerd aan de prijsklassen waarin de woningvraag wordt geuit. Oftewel: de vraag naar een woning in een bepaalde prijsklasse is gerelateerd aan het inkomen. Onderstaand schema geeft de essentie van het model met de te gebruiken bronnen kort weer.



Bijlage 3: Berekening theoretische vraag

Theoretische vraag naar nieuwbouw koopwoningen Bloemendaal

Koopklassen (€)				80.000	-	180.000
aantal HH inkomensklassen 1 t/m 5				zeer goedkoop		
Totaal aantal huishoudens				3.400		
Verhuisgeneigdheid	9%	-	12%	306	-	408
Voorkeur nieuwbouw	15%	-	18%	46	-	73
Voorkeur laagbouw koop	23%	-	27%	11	-	20
Voorkeur appartement koop	23%	-	27%	11	15	20
					15	

Koopklassen (€)				180.000	-	215.000
aantal HH inkomensklassen 6				goedkoop		
Totaal aantal huishoudens				700		
Verhuisgeneigdheid	7%	-	10%	49	-	70
Voorkeur nieuwbouw	21%	-	24%	10	-	17
Voorkeur laagbouw koop	48%	-	53%	5	-	9
Voorkeur appartement koop	14%	-	18%	1	7	3
					2	

Koopklassen (€)				215.000	-	250.000
aantal HH inkomensklassen 7				middelduur		
Totaal aantal huishoudens				700		
Verhuisgeneigdheid	7%	-	12%	49	-	84
Voorkeur nieuwbouw	20%	-	23%	10	-	19
Voorkeur laagbouw	56%	-	64%	5	-	12
Voorkeur appartement	10%	-	16%	1	9	3
					2	

Koopklassen (€)				250.000	-	290.000
aantal HH inkomensklassen 8				duur		
Totaal aantal huishoudens				800		
Verhuisgeneigdheid	7%	-	10%	56	-	80
Voorkeur nieuwbouw	19%	-	22%	11	-	18
Voorkeur laagbouw	61%	-	74%	6	-	13
Voorkeur appartement	8%	-	12%	1	10	2
					1	

Koopklassen (€)				290.000	-	380.000
aantal HH inkomensklassen 9				extra duur		
Totaal aantal huishoudens				1.200		
Verhuisgeneigdheid	7%	-	12%	84	-	144
Voorkeur nieuwbouw	18%	-	22%	15	-	32
Voorkeur laagbouw	74%	-	80%	11	-	25
Voorkeur appartement	5%	-	9%	1	18	3
					2	

Koopklassen (€)				380.000	-	hoger
aantal HH inkomensklassen 10				extra duur		
Totaal aantal huishoudens				3.000		
Verhuisgeneigdheid	6%	-	13%	180	-	390
Voorkeur nieuwbouw	14%	-	24%	25	-	94
Voorkeur laagbouw	81%	-	91%	20	-	85
Voorkeur appartement	3%	-	5%	1	53	5
					3	

Theoretische vraag naar nieuwbouw huurwoningen gemeente Bloemendaal

Huurklassen (€)				0	-	520
aantal HH inkomensklassen				1 t/m 3		
				goedkoop		
Totaal aantal huishoudens				1.900		
Verhuiscategorie	9%	-	12%	171	-	228
Voorkeur nieuwbouw	14%	-	18%	24	-	41
Voorkeur laagbouw huur	23%	-	27%	6	-	11
					8	
Voorkeur appartement huur	30%	-	40%	7	-	16
					12	

Huurklassen (€)				520	-	625
aantal HH inkomensklassen				4		
				goedkoop		
Totaal aantal huishoudens				700		
Verhuiscategorie	7%	-	12%	49	-	84
Voorkeur nieuwbouw	14%	-	22%	7	-	18
Voorkeur laagbouw huur	14%	-	22%	1	-	4
					3	
Voorkeur appartement huur	23%	-	30%	2	-	6
					4	

Huurklassen (€)				625	-	740
aantal HH inkomensklassen				5		
				middelduur		
Totaal aantal huishoudens				800		
Verhuiscategorie	7%	-	12%	56	-	96
Voorkeur nieuwbouw	18%	-	23%	10	-	22
Voorkeur laagbouw	15%	-	25%	2	-	6
					4	
Voorkeur appartement	15%	-	25%	2	-	6
					4	

Huurklassen (€)				740	-	870
aantal HH inkomensklassen				6		
				duur		
Totaal aantal huishoudens				700		
Verhuiscategorie	7%	-	10%	49	-	70
Voorkeur nieuwbouw	18%	-	23%	9	-	16
Voorkeur laagbouw	18%	-	23%	2	-	4
					3	
Voorkeur appartement	8%	-	15%	1	-	2
					2	

Huurklassen (€)				870	-	1.010
aantal HH inkomensklassen				7		
				extra duur		
Totaal aantal huishoudens				700		
Verhuiscategorie	7%	-	12%	49	-	84
Voorkeur nieuwbouw	19%	-	24%	9	-	20
Voorkeur laagbouw	15%	-	23%	1	-	5
					3	
Voorkeur appartement	9%	-	16%	1	-	3
					2	

Koopklassen (€)				1.010	-	hoger
aantal HH inkomensklassen				8+9+10		
				extra duur		
Totaal aantal huishoudens				5.000		
Verhuiscategorie	6%	-	13%	300	-	650
Voorkeur nieuwbouw	14%	-	24%	42	-	156
Voorkeur laagbouw	1%	-	5%	0	-	8
					4	
Voorkeur appartement	0%	-	5%	0	-	8
					4	

Bijlage 4: Kabinet herzielt Huisvestingswet

Artikel afkomstig van: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=42488&term=Huisvestingswet>

26-06-2009

Het kabinet heeft op voorstel van Minister van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie ingestemd met het aanpassen van de Huisvestingswet. Door het verplicht stellen van een huisvestingsvergunning kan een gemeente in de toekomst controle uitoefenen op de verdeling van de voorraad goedkope woningen.

Gemeenten kunnen gebruik maken van de wet om woningen toe te wijzen aan mensen met een beperkt inkomen die door schaarste moeilijk aan een goedkope woning komen, maar ook wanneer er sprake is van leefbaarheidsproblemen. Het toezicht en de handhaving van de Huisvestingswet worden aangepast zodat gemeenten bij overtreding een boete kunnen opleggen aan zowel de verhuurder als de huurder.

Verdeling woonruimte

Gemeenten moeten zelf aantonen en onderbouwen dat er sprake is van een onrechtvaardige en onevenwichtige verdeling van woonruimte en dit bespreken met betrokken partijen zoals corporaties en bewonersorganisaties. De verordening moet worden afgestemd met de gemeenten binnen de regio en worden vastgesteld in de gemeenteraad. In de wet is geen vaste prijsgrens opgenomen om zo rekening te houden met lokale verschillen.

Sturing op de verdeling van woonruimte is voortaan alleen mogelijk via een huisvestingsverordening en niet langer via prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties of private projectontwikkelaars. De woningen waarvoor een vergunning nodig is, moeten via één loket in de gemeente of regio worden aangeboden.

Bindingseisen

Gemeenten mogen voortaan alleen nog economische en maatschappelijk bindingseisen stellen aan mensen die een woning zoeken als de bouw mogelijkheden zo beperkt zijn dat de eigen bewoners geen kans op een woning hebben. Wanneer gemeenten gebruik maken van een huisvestingsverordening zal dat altijd een tijdelijke maatregel zijn. Gemeenten kunnen voor maximaal vier jaar een verordening instellen. Daarna moeten zij de maatregel evalueren en een nieuwe huisvestingsverordening onderbouwen.

De ministerraad heeft ermee ingestemd dat het wetsvoorstel voor advies aan de Raad van State zal worden gezonden. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de Raad van State worden pas openbaar bij indiening bij de Tweede Kamer.

