



gemeente
beverwijk



Tussentijdse evaluatie woonvisie Heemskerk en Beverwijk 'Een thuis voor iedereen'.

2 mei 2023

Samenvatting

In februari 2020 is de woonvisie Heemskerk en Beverwijk 'Een thuis voor iedereen' vastgesteld. Nu halverwege de looptijd is de stand van zaken opgemaakt. Daarbij is er extra aandacht voor instrumenten die sturen op betaalbaarheid van woningen en bereikbaarheid voor de doelgroep starters. De uitvoering van de woonvisie verloopt voortvarend. Soms zijn er verschillen tussen Heemskerk en Beverwijk, maar over het algemeen is het beeld in beide gemeenten gelijk.

In de woonvisie staan doelen beschreven om te komen tot voldoende betaalbare woningen. Recent hebben gemeenten in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) de Woondeal MRA 2023 met het rijk vastgesteld, met daarin extra ambities. De verwachting is dat de beoogde aantallen nieuwbouwwoningen gehaald worden. Deze verwachting is gebaseerd op reeds gerealiseerde woningen en de verwachte aantallen in de monitor plancapaciteit. Het blijven monitoren en eventueel het inzetten van nieuwe instrumenten is belangrijk, vooral als de omstandigheden zoals de markt en het rijksbeleid veranderen.

Het sturen op de categorieën woningen is in beide gemeenten anders. Beverwijk stuurt op de gemeente als geheel en stuurt via afspraken in de contracten met ontwikkelaars. Het doel is dat de gewenste percentages, zoals opgenomen in de woonvisie, voor de gehele gemeente behaald worden. Per project kunnen de percentages verschillen. Heemskerk hanteert bij nieuwbouwwontwikkelingen bij elk project dezelfde percentages. Dit geeft duidelijkheid, maar houdt minder rekening met eventuele verschillen per project. Heemskerk stuurt voornamelijk via het bestemmingsplan.

Voor een volgende woonvisie kunnen de gemeenten nadenken over de wijze waarop zij duidelijkheid kunnen geven over het gewenste programma, waarbij tegelijkertijd aandacht is voor verschillen in type woningen en flexibiliteit per project. In Heemskerk kunnen verschillen per project meer gebruikt worden om invulling te geven aan nieuwbouwwontwikkelingen. Een actualisatie van de gebruikte prijsklassen en een harmonisatie tussen beide gemeenten is gewenst. Daarbij moet ook aandacht zijn voor de nieuwe landelijke prijsklassen voor betaalbaar wonen van het rijk.

Landelijk is het de doelstelling dat elke gemeente streeft naar 30% sociale huurwoningen. In Heemskerk bestaat ruimt 32% van alle woningen uit een corporatiewoning¹. In Beverwijk gaat het om 38%. Beide gemeenten voldoen aan de doelstelling van het Rijk. Uit de plannen zoals opgenomen in de plancapaciteit van Heemskerk en Beverwijk blijkt dat de regionale en landelijke doelstellingen, voor voldoende sociale huurwoningen behaald worden.

De woonvisie heeft een perspectief van 5 jaar, dat maakt de uitvoering concreet. Echter veel woningbouwplannen hebben een langere voorbereidings- en doorlooptijd. Voor de lange termijn sluit de huidige woonvisie niet aan op de praktijk, er is behoefte aan een perspectief met een langere tijdshorizon.

De woonvisie gaat niet alleen in op het realiseren van woningbouw, ook is aandacht voor maatregelen gericht op duurzaamheid en leefbaarheid. De duurzaamheidsmaatregelen in de woonvisie kunnen nog meer vertaald worden naar wijkniveau. Ook zijn ze voor een deel gericht op nieuwbouw, terwijl de grootste duurzaamheidsopgave bij de bestaande woningen ligt. Een woonzorgvisie wordt momenteel lokaal en regionaal voorbereid. De woonzorgvisie zal in de toekomst een vast onderdeel worden van een volgende woonvisie c.q. volkshuisvestingsprogramma. De woonzorgvisie moet aansluiten op het woonbeleid en vice versa.

¹ Bron: CBS (2022)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Dynamiek volkshuisvestingsbeleid	6
3	Woningbehoefte	8
4	Betaalbaar wonen	10
5	Bestaande woningen en wijken. Duurzaamheid	12
6	Wonen met zorg	13
7	Instrumenten	14
7.1	Starterslening	14
7.2	Duurzaamheidslening	14
7.3	Blijverslening	14
7.4	Doelgroepenverordening	14
7.5	Zelfbewoningsplicht	15
7.6	Overige instrumenten	16
8	Conclusie	18
	Bijlage I Landelijke-, provinciale- en regionale ontwikkelingen	20
	Bijlage II Tussentijdse stand van zaken	22
	Bijlage III Respondenten	30

1 Inleiding

In februari 2020 is de woonvisie Heemskerk en Beverwijk 'Een thuis voor iedereen' vastgesteld. Nu halverwege de looptijd is de stand van zaken opgemaakt². In deze tussentijdse evaluatie wordt instrumenteel gekeken of alle voorgenomen maatregelen uitgevoerd worden en of bijsturing nodig is. Daarbij is er extra aandacht voor instrumenten die sturen op betaalbaarheid van woningen en bereikbaarheid voor de doelgroep starters. Gekeken wordt of de doelen gehaald worden of dat er extra instrumenten nodig of gewenst zijn. Tevens wordt de uitkomst van deze tussentijdse evaluatie meegenomen bij het opstellen van een nieuwe woonvisie die in 2024 opgestart wordt.

De woonvisie is opgebouwd aan de hand van vier thema's:

- Inspelen op de woningbehoefte
- Betaalbaar wonen
- Aanpak versterking bestaande woningen en wijken
- Wonen met zorg

Voor de tussentijdse evaluatie is gesproken met diverse direct betrokken ambtenaren (woonbeleid, grondzaken, projectleiders, sociaal domein), de omgevingsdienst (in het kader van de duurzaamheidsopgave), corporaties en ontwikkelaars.

Leeswijzer

Deze tussentijdse evaluatie is aan de hand van de vier thema's opgebouwd. Gestart wordt met een korte beschouwing op de dynamiek van de volkshuisvestingsbeleid. Vervolgens wordt per thema de stand van zaken opgemaakt. Tenslotte volgt de conclusie. In de bijlagen staan de belangrijkste landelijke ontwikkelingen samengevat (bijlage I), een uitgebreide analyse van de maatregelen uit de woonvisie (bijlage II) en een overzicht van de geïnterviewde sleutelfiguren (bijlage III).



² in de woonvisie is opgenomen: halverwege de looptijd wordt gekeken of er tussentijdse aanpassingen nodig zijn.

2 Dynamiek volkshuisvestingsbeleid

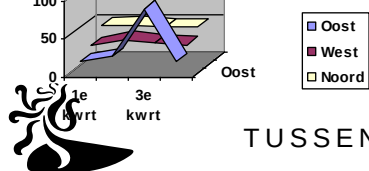
Voor in te gaan op de inhoud van de woonvisie en de evaluatie daarvan is het goed om te beseffen dat het volkshuisvestingsbeleid een specifieke dynamiek kent. Het realiseren van een nieuwbouwproject kost gemiddeld zo'n 3-5 jaar en bij grote projecten nog langer. Dit betekent dat de woningen die momenteel opgeleverd worden, zijn voorbereid op basis van de vorige woonvisie. De effecten van de huidige woonvisie en de instrumenten die hieruit voortkomen, zoals de doelgroepenverordening in Heemskerk worden de komende jaren pas zichtbaar in concrete woningen. Een goed voorbeeld is de Duitslandlaan in Heemskerk waar binnenkort 50 woningen worden gerealiseerd en waar de doelgroepenverordening mede bepalend is voor het woonprogramma. Maar ook naar de toekomst is de huidige woonvisie soms ingehaald door de werkelijkheid. Inmiddels zijn in Beverwijk plannen om in de Spoorzone tot 2030 circa 1.650 woningen toe te voegen en na 2030 circa 7.000. De eerste plannen hiervoor worden *nu* gemaakt, maar de huidige woonvisie gaat nog uit van beperkte groei en behoud van het aantal sociale huurwoningen. Met dergelijke grote ontwikkelingen zoals de Spoorzone is in de huidige woonvisie geen rekening gehouden.

Sinds het vaststellen van de huidige woonvisie, is er veel gebeurd. Er is een wooncrisis, energiecrisis, een grote huisvestings- en opvangopgave van aandachtsgroepen (statushouders, Oekraïners, uitstroom maatschappelijke zorg). Het Rijk heeft de regie op de volkshuisvesting meer naar zich toegenomen en past de Huisvestingswet, de woningwet, de omgevingswet en de Wet maatschappelijke ondersteuning aan. De huidige woonvisie is gebaseerd op de gegevens uit 2019, toen de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond nog werkte met een Regionaal Actie Plan (RAP) met de provincie. Inmiddels is daar een Woonakkoord Zuid-Kennemerland /IJmond 2021-2024 met de provincie voor in de plaats gekomen. Daarnaast heeft de MRA regio in maart 2023 een Woondeal met het Rijk getekend. De provincies hadden hierin een coördinerende rol en de gemeenten hebben hiervoor op verzoek een *realitycheck* uitgevoerd op de plancapaciteit.. Zowel in het Woonakkoord als in de Woondeal zijn de doelen bijgesteld. De doelstellingen van de woonvisie blijven overeind staan. In prijsklassen vinden verschuivingen plaats en rollen van partijen wijzigen.

De Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2023 vervangt de lopende Woondeal (gesloten d.d. 5 juli 2019). De Woondeal MRA wordt geactualiseerd in het kader van de aangescherpte ambities uit de 'Nationale Woon-en Bouwagenda' (NWBA), het nationale programma 'Woningbouw', maar ook de nationale prestatieafspraken (waar afspraken zijn gemaakt over inzet van corporaties). Via de Woondeals zijn deze afspraken vertaald en uitgewerkt naar diverse woningbouwregio's. Net als in 2019 is deze Woondeal een set (proces)afspraken met randvoorwaarden om de woningbouwambities met elkaar te kunnen oppakken. Het legt inspanningsverplichtingen van de betrokken partijen wederzijds vast.

De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven door middel van nieuwbouw, in combinatie met maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. In de Nationale Woon-en Bouwagenda (NWBA) zijn deze opgaven dan ook in samenhang gebracht. In de Woondeal ligt het accent op afspraken over de bouwopgave, de betaalbaarheid en de randvoorwaarden die daaraan verbonden zijn.

Ook in de woningmarkt zelf is veel gebeurd. Zo zijn de koopprijzen door de grote vraag naar woningen de afgelopen jaren flink gestegen. De grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is gestegen van € 325.000 in 2021, naar € 355.000 in 2022 tot € 405.000 in 2023.



TUSSENTIJDSE EVALUATIE WOONVISIE HEEMSKERK EN BEVERWIJK 'EEN THUIS VOOR IEDEREEN'.

NHG-grens	
2021	€ 325.000
2022	€ 355.000
2023	€ 405.000

De gemiddelde WOZ-waarde in Heemskerk is gestegen van € 283.000 in 2020 naar € 339.000³. In Beverwijk is de gemiddelde WOZ-waarde gestegen van € 239.000 in 2020 naar € 286.000 in 2022. Na een periode van stijgende koopprijzen, dalen momenteel de huizenprijzen mede als gevolg van een stijgende rente, die het ook weer lastiger maakt om een passende hypotheek af te sluiten.



³ Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl)

3 Woningbehoefte

In de woonvisie staat dat Heemskerk en Beverwijk 'minimaal 1.560 woningen in de periode 2019 tot en met 2024 bouwen om in de verwachte kwantitatieve vraag te voorzien'. Uit cijfers van het CBS blijkt dat in Beverwijk, 558 woningen zijn gebouwd in de periode 2019 tot en met 2022. In Heemskerk zijn in deze periode 509 woningen gebouwd. Samen hebben beide gemeenten 1.067⁴ nieuwbouwwoningen toegevoegd (gemiddeld 267 per jaar). Met dit tempo wordt de oorspronkelijke doelstelling in de woonvisie naar verwachting eind 2024 behaald.

Plancapaciteit

In de woonvisie staat de ambitie zachte plannen om te zetten naar harde plancapaciteit en dat de gemeenten op zoek gaan naar extra locaties en verdichtingsmogelijkheden voor meer woningen. De afspraken sluiten aan op de ambities uit de het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 en de Woondeal MRA 2023

Het is beide gemeenten gelukt om de bouwcapaciteit aanzienlijk te vergroten. De gemeenten zetten actief in op versnelling van binnenstedelijke woningbouw. De nieuwe bouwcapaciteit is in 2022 in het kader van de op te stellen Woondeal getoetst door middel van een realtycheck. Heemskerk heeft de bouwcapaciteit aangepast naar 950 woningen bruto voor de periode 2022- 2030. Beverwijk schat in 2.800 woningen toe te kunnen voegen aan de woningvoorraad tot 2030. Het werkelijk kunnen realiseren is van veel factoren afhankelijk zoals opgenomen in de Woondeal.

Het nationaal programma 'Woningbouw' zet in op de realisatie van 900.000 woningen in de periode 2022- 2030. De gevraagde bijdrage van de MRA aan de nationale bouwopgave is 171.200 woningen (nieuwbouw en transformatie). Voor de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond is dit een nieuwbouwproductie van circa 18.350 woningen (bruto). In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 is een minimum van 11.650 woningen (netto) opgenomen tot en met 2030, met de ambitie om meer toe te voegen

Prijsklassen

In de woonvisie staat een streefopgave woningbouw 2020-2030, gebaseerd op het WIMRA onderzoek (2017) en de afspraken in de RAP 2019-2024. Daarbij is het peiljaar 2020 gebruikt. Heemskerk streeft bij nieuwbouw naar 60% koop en 40% huur (30% sociale huur) en Beverwijk naar 85% koop en 15% huur (geen toevoeging van sociale huur).

Tabel 4.2: Gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Streefopgave woningbouw 2020-2030 (netto toevoeging).

	Beverwijk			Heemskerk			Totaal		
	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal
< €737			0%	+	+++	30%	+	+++	15%
€737-€970		++++	10%		++++	8%		++++	9%
> €970		++++	5%		++++	2%		++++	4%
Huur totaal		++++	15%	+	+++	40%	+	+++	28%
< €250.000	+	+++	30%	+	+++	25%	+	+++	28%
€250-365.000	+	+++	35%	++	++	20%	++	++	27%
>€365.000	++++		20%	++++		15%	++++		17%
Koop totaal	+	+++	85%	+	+++	60%	+	+++	72%
Totaal	30%	70%	100%	40%	60%	100%	35%	65%	100%

Bron: WIMRA (2017), aangescherpt met input Roodsdiscussie (15-4), Woondialoog (11-6),

Afspraken RAP 2019-2024.

EGW = eengezinswoning, MGW = meergezinswoning

Bron: Woonvisie blz 21.

De percentages koop en huur zijn verder uitgesplitst naar prijsklassen. Daarnaast staat in de woonvisie een streven in woonmilieus opgenomen.

⁴ Het gaat om bruto toevoegingen. Door sloop en overige toevoegingen kunnen de netto toevoegingen hier iets van afwijken.

In Beverwijk zijn de streefpercentages maatgevend voor het totale bouwprogramma op stedelijk niveau. Het vormt de basis bij projectadvisering waarbij de vastgestelde doelstellingen van het desbetreffende woonmilieu wordt meegewogen. De woonmilieus staan in Heemskerk minder centraal. Gestuurd wordt per project, waarbij betaalbaarheid een belangrijk uitgangspunt is en de streefpercentages als basis dienen voor nieuwbouwontwikkelingen. Elk project moet in principe aan deze percentages voldoen.

Om aansluiting te vinden bij de doelgroepenverordening zijn de prijsgrenzen in Heemskerk aangepast (deze mogelijkheid wordt in de woonvisie benoemd) en daarmee is de opgave feitelijk bijgesteld. Beverwijk hanteert de streefpercentages als doelstelling voor de gehele gemeente en niet per project, hierdoor kan er meer gedifferentieerd worden in de projecten. Dit biedt partijen flexibiliteit. Duidelijk wordt dat beide gemeenten anders omgaan met het sturen op streefpercentages en de woonmilieus. Beide werkwijzen hebben voor- en nadelen.

In de woonvisie staat aangegeven dat voor de realisatie van de nieuwe woningen het belangrijk is dat 'de volkshuisvestelijke ambities besproken worden met ontwikkelaars en initiatiefnemers.' Heemskerk startte voorjaar 2021 met Bouwtafels met o.a. corporaties, ontwikkelaars en makelaars. Beverwijk is gestart met een 'bouwberaad' met een structureel overleg met ontwikkelaars via de Woningmakers. Beide gemeenten geven zo invulling aan de ambities uit de woonvisie. Het doel is: in gesprek te zijn met de marktpartijen, het bereiken van een gedeelde ambitie, de opgaven te toetsen en te horen hoe we belemmeringen kunnen wegnemen, waar we processen kunnen versnellen en waar kansen liggen.

In Heemskerk is middels een amendement op de woonvisie gevraagd actief ruimte te bieden aan nieuwe woonconcepten, zelfbouw én 5 - 10 % woningbouw op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In de praktijk is dit niet eenvoudig en mede afhankelijk van initiatiefnemers. Er is ruimte voor keuzevrijheid maar tegelijk ligt er een grote opgave en vraagt dit bouwen in grote dichtheden. Op de Eikenhof wordt ingezet op het realiseren van een meergeneratiehof.



4 Betaalbaar wonen

Binnen het thema betaalbaar wonen is het doel in de woonvisie om 'Meer huur- en koopwoningen te realiseren voor starters samen met ontwikkelaars en wooncorporaties'. Hierbij wordt verwezen naar instrumenten zoals de starterslening, onderzoek naar de doelgroepenverordening (Heemskerk), woningdelen of -splitsen en een doorstroomregeling voor senioren. Samen met corporaties is het streven in de woonvisie om voldoende betaalbare woningen aan te bieden passend bij de woningzoekenden, met als doel gelijke slaagkansen voor elke doelgroep. Beverwijk streeft in de stad naar vervanging van bestaande sociale huurwoningen en middels het toevoegen van middeldure huur en koopwoningen er meer differentiatie ontstaat.

Ook in het Woonakkoord staan afspraken over sociale huurwoningen opgenomen: Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur om de sociale voorraad te vergroten, met uitzondering van Beverwijk omdat deze gemeente al een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen heeft. Beverwijk speelt in op een bredere woningbehoefte mede om de vitaliteit van woonwijken te versterken. Ook middenklasse huishoudens moeten behouden blijven en een wooncarrière kunnen maken in de stad. Dit betekent dat het aandeel middel dure en dure huur- en koopwoningen voor de middenklasse en hogere inkomens moet toenemen. Met de nieuwe wijk Spoorzone wil Beverwijk 10.000 woningen toevoegen. Het is onwenselijk als in dit plan geen sociale huurwoningen komen, daarom is gekozen voor een percentage van 20%. Aangevuld met nog lopende projecten met sociale huurwoningen neemt het aantal sociale huurwoningen toe. Percentueel gaat het aantal sociale huurwoningen in Beverwijk op termijn dalen, maar blijft boven de afgesproken 30%. In Heemskerk is het percentage sociale huur bij nieuwbouwplannen ruim boven de 30%.

Voldoende betaalbare woningen staat ook centraal in de Woondeal MRA. Partijen verbinden zich aan de opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en streven er naar om via een reëel tijdspad toe te groeien naar minimaal 30% sociaal in de bestaande voorraad. Heemskerk heeft anno 2023 32% corporatiewoningen⁵ en Beverwijk 38%. Daarmee voldoen ze ruim aan de streefopgave sociale huurwoningen in de Woondeal.

De nieuwbouw moet voor twee derde in het betaalbare segment plaatsvinden, rekening houdend met de bestaande, betaalbare voorraad. Onder betaalbare woningen wordt verstaan: de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een maximum van €1.000⁶ per maand en koopwoningen tot € 355.000.

Uit de gegevens van de plancapaciteit blijkt dat dit streven gerealiseerd wordt, als alle projecten daadwerkelijk uitgevoerd worden. Het percentage sociaal en betaalbaar in het overzicht vanuit de plancapaciteit is voor de periode 2022-2029 voor Heemskerk geraamd op 74%⁷. Hiermee voldoet Heemskerk ruimschoots aan de ambitie van tweederde betaalbaar. Volgens de *realitycheck* voor Beverwijk bestaat het bouwprogramma uit 62% betaalbare woningen, waarvan 19% sociale huurwoningen. De ambitie van tweederde betaalbare woningen, wat het ministerie wenst, wordt in Beverwijk hiermee bijna gehaald. De 19% toename van sociale huur is meer dan 0% zoals opgenomen in de woonvisie, maar past binnen de landelijke beleidslijnen en de grote toename van de woningbouwcapaciteit van Beverwijk en het raadsbesluit om 20% sociale huur in de Spoorzone op te nemen.

⁵ Bron: CBS (2022)

⁶ Over de exacte grens is nog discussie n.a.v. het wetsvoorstel.

⁷ inclusief de oplevering van de Debora Bakelaan.

Zoals uit bovenstaande blijkt, is in de Woondeal als in het Woonakkoord een iets ander streven geformuleerd voor het toevoegen van betaalbare woningen. Wel gaan beide uit van het toevoegen van meer betaalbare woningen. Het bouwprogramma van de woonvisie sluit goed aan bij de ambitie uit het Woonakkoord om meer middeldure en duurdere woningen toe te voegen in Beverwijk.



5 Bestaande woningen en wijken. Duurzaamheid

Op het terrein van duurzaamheid zijn diverse maatregelen beschreven in de woonvisie, zoals het informeren en faciliteren van particuliere huiseigenaren zodat zij hun woning kunnen verduurzamen een wijkgerichte aanpak voor het stimuleren van energiebesparende maatregelen en het aanbieden van collectieve inkoopregelingen, zoals de aanschaf van zonnepanelen en het bieden van opleidingsmogelijkheden aan energiecoaches en bieden van mogelijkheden voor energiescan voor bestaande woningen. In het Woonakkoord zijn ook afspraken opgenomen om kennis te delen over verduurzaming van nieuwbouw en bestaande bouw. De afspraken komen terug in de prestatieafspraken om corporatiewoningen te verduurzamen. Overigens moeten in het kader van nationale prestatieafspraken corporaties hun woningen met label E,F,G voor 2028 hebben aangepakt.

Heemskerk en Beverwijk zijn beide aangesloten bij het duurzaam bouwloket. In beide gemeenten zijn energiecoaches actief in samenwerking met Eco Heemskerk en Eco Beverwijk. Woonopmaat en de gemeenten werken intensief samen aan onder andere huisbezoeken. In de prestatieafspraken zijn afspraken opgenomen om corporatiewoningen te verduurzamen.

Landelijk zijn de afgelopen jaren veel afspraken gemaakt in het kader van de verduurzaming. De ambitie is om in 2050 een reductie van 80-95% CO₂ te realiseren ten opzichte van 1990. Op landelijk niveau is momenteel veel aandacht voor isolatie en het terugdringen van het energieverbruik. Er is een nationaal isolatie programma, met een aanpak waar de regie bij de gemeente ligt. Het *Convenant toekomstige woningbouw* in de MRA geeft een omschrijving van drie ambitieniveaus (brons, zilver en goud) die verder gaan dan het bouwbesluit. De gemeenten in de MRA passen het toetsingskader toe en houden minimaal niveau brons aan.

Aangegeven is door de respondenten dat het belangrijk is dat de nieuwe inzichten en instrumenten vertaald worden in en een aanpak op wijkniveau. De nieuwe landelijke en lokale regelingen en diverse nieuwe (klimaat)afspraken komen in de woonvisie nog beperkt terug (subsidies, goedkope leenvormen, doelstellingen en tussendoelen). Het Woonakkoord Zuid Kennemerland IJmond is van een latere datum waarin de dit al deels een plek heeft gekregen. In het Woonakkoord worden bredere verbindingen gelegd (klimaatadaptatie, circulair, energietransitie). In een volgende woonvisie kan dit verder uitgewerkt worden. Daarnaast is aangegeven dat er, meer dan in de woonvisie, aandacht moet zijn voor de opgave in de bestaande bouw. De opgave van verduurzaming is juist bij de bestaande bouw ingewikkeld en omvangrijk.

6 Wonen met zorg

Diverse maatregelen in de woonvisie hebben betrekking op wonen en zorg en levensloopgeschikte woningen, zoals de eerder genoemde doorstroomregeling en een 'Onderzoek naar de behoefte aan verschillende woonvormen met zorg: zelfstandig, geclusterd of anderszins. Er is een onderzoek gedaan (Verkenning Wonen met Zorg 2021-2040 Zuid-Kennemerland/IJmond, ABF Research: Fortuna onderzoek) naar demografische ontwikkeling en prognose voor huisvesting ouderen (geclusterd, aangepast, nutreden, intramuraal) en enkele andere doelgroepen. Deze wordt betrokken bij de beleidsontwikkeling. Regionaal is de publiekscampagne 'Ook later lekker wonen' uitgevoerd om bewoners vroegtijdig te laten nadenken over wonen voor later. Dit kan betekenen dat men de woning tijdig aanpast aan de (toekomstige) zorgvraag maar het kan ook betekenen dat men verhuist naar een beter passende woning.

Voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang is het Convenant Regionaal Pact voor uitstroom op basis van 'fair share' opgesteld. Iedere gemeente huisvest naar rato van het aantal huishoudens. De aanvragen voor uitstroom komen bij een centraal Servicepunt Pact voor uitstroom binnen, ondergebracht bij Woonservice.

De doelstelling is de voorraad uit te breiden en nieuwbouwwoningen zo te bouwen dat deze (indeling, technische uitrusting, drempelloos), omgezet kunnen worden in een levensloopgeschikte woning. In de praktijk is dit nog lastig. Wel zijn veel nieuwbouwwoningen, nutreden appartementen en daarmee minimaal rollator-toegankelijk. Voor corporatieappartementen na 2010 gebouwd is afgesproken dat ze gebouwd worden volgens het 3 sterren label⁸.

Maar ook landelijk zijn ambities geformuleerd. De woonzorgvisie zal in de toekomst een vast onderdeel worden van een volgende woonvisie c.q. volkshuisvestingsprogramma. Als eerste stap wordt regionaal (in MRA verband en als regio Zuid-Kennemerland/IJmond) gewerkt aan een analyse en een visie. Dit resulteert in een regionale woonzorgvisie, die vervolgens wordt vertaald naar een woonzorgagenda Heemskerk-Beverwijk. Stakeholders op het gebied van wonen-zorg-welzijn worden hierbij nauw betrokken middels inspiratiebijeenkomsten en een op te richten samenwerkingstafel.

In Heemskerk is via een amendement gevraagd ouderen met beperkte zorg prominent op de agenda's te plaatsen en hierbij ouderenorganisaties en collectieve ouderen (CPO) actief te betrekken. Bovengenoemde werkwijze sluit aan bij dit amendement. Ouderenorganisaties en participatieraden worden betrokken bij de woonzorgagenda. Het door ABF uitgevoerde onderzoek naar verschillende woonvormen en gradaties van zorg wordt hierbij betrokken.



⁸ 3 sterrenlabel is minimaal rollator toe- en toegankelijk en rolstoel toegankelijk.

7 Instrumenten

Om de doelen uit de woonvisie, zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en zelfstandig wonen, te behalen kunnen gemeenten instrumenten inzetten. Beide gemeenten maken al diverse jaren gebruik van een starters- en duurzaamheidslening. Ook wordt de mogelijkheid van KoopStart⁹ en Koopgarant¹⁰ actief gecommuniceerd vanuit de gemeente. In Heemskerk is naar aanleiding van de woonvisie een doelgroepenverordening opgesteld. Deze tussentijdse evaluatie heeft mede als doel om te achterhalen of deze instrumenten werken, volledig zijn en of beide gemeenten van elkaar kunnen leren. De belangrijkste instrumenten staan hieronder kort beschreven.

7.1 Starterslening

Beide gemeenten hebben een actuele starterslening. In Heemskerk en Beverwijk is in 2023 opnieuw budget beschikbaar gesteld. In de nieuwe verordening is ook de combinatie van een starterslening met Duokoop¹¹ mogelijk gemaakt. In Beverwijk zijn 48 startersleningen verstrekt tussen 2020 en 2022. In Heemskerk zijn in deze periode 44 startersleningen verstrekt. Het gebruik van de starterslening laat zien dat het instrument een toegevoegde waarde heeft.

7.2 Duurzaamheidslening

Ook bieden beide gemeenten een duurzaamheidslening voor het verduurzamen van de bestaande particuliere woningvoorraad. In Beverwijk zijn in 2020: 46, in 2021: 30 en in 2022: 16¹² duurzaamheidsleningen verstrekt. In Heemskerk zijn in 2021: 49 en in 2022: 47 duurzaamheidsleningen verstrekt.

Voor duurzaamheid is al veel geregeld in het bouwbesluit. Het *Convenant toekomstige woningbouw* in de MRA geeft een omschrijving van drie ambitieniveaus (brons, zilver en goud) die verder gaan dan het bouwbesluit. Dit convenant doet zoveel mogelijk recht aan uiteenlopende ambitieniveaus op de verschillende thema's. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar nog verder bovenuit en goud is een koplopers-ambitie. De gemeenten in de MRA passen het toetsingskader toe en houden minimaal niveau brons aan. De keuze kan per project gemaakt worden. In Heemskerk is het convenant toegepast bij de aanbesteding van de Heemspoort (2024).

7.3 Blijverslening

De blijverslening als financiële ondersteuning bij het aanpassen van de woning, is in beide gemeenten aangeboden. Regionaal is de Blijverslening via de campagne 'Ook later lekker wonen' opnieuw onder de aandacht gebracht. Maar in de praktijk wordt geen gebruik gemaakt van de blijverslening. Om deze reden is in beide gemeenten deze mogelijkheid gestopt.

7.4 Doelgroepenverordening

Gemeenten sturen traditioneel het bouwprogramma met beleid en privaatrechtelijke anterieure overeenkomsten. In de woonvisie is opgenomen dat Heemskerk een doelgroepenverordening onderzoekt voor een publiekrechtelijke sturing. In Heemskerk is in 2021 een doelgroepenverordening vastgesteld, na een onderzoek over de wenselijkheid.

⁹ Bij een woning met KoopStart koop je een woning voor een lagere prijs dan de marktwaaarde. Als de koper op een later moment de woning wil doorverkopen, betaalt de koper de verkregen koperskorting aan de projectontwikkelaar, corporatie of gemeente. Ook deelt deze partij mee in de eventuele waardeinstijging of -daling van je woning.

¹⁰ Koopgarant is een regeling waarmee je met 'korting' een woning koopt van een woningcorporatie of een projectontwikkelaar. De woningcorporatie garandeert het huis binnen drie maanden weer van je terug te kopen als je verhuist.

¹¹ Bij Duokoop koopt iemand een deel van een woning en koopt het Duokoopfonds ook een deel. Het deel van het Duokoopfonds is maximaal 40% van de waarde van de woning.

¹² * t/m april 2022, einde van de eerste verordening, opvolger is zeer recent opgestart in maart 2023.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in het bestemmingsplan eisen te stellen aan percentages van bepaalde categorieën woningen. Dit kan bij nieuwbouwwoningen en bij transformatie van bestaande bouw, voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In de verordening kunnen eisen gesteld worden aan de maximale koop- en huurprijs van een woning en hoe lang die in stand moet blijven

De doelgroepenverordening is de afgelopen twee jaar in Heemskerk daadwerkelijk van toepassing verklaard bij drie verschillende nieuwe bestemmingsplannen. In de doelgroepenverordening worden de definities, inkomensgrenzen en instandhoudingstermijnen vastgelegd. Bij het bestemmingsplan is het percentage van sociale huur en sociale koopwoningen opgenomen waarbij wordt verwezen naar de doelgroepenverordening. Uit de gesprekken met diverse betrokken ambtenaren en ontwikkelaars, wordt duidelijk dat men tevreden is met de duidelijkheid die de verordening geeft. De woningen volgens de definities in de doelgroepenverordening, worden gerealiseerd. De definities, instandhoudingstermijnen en kooprijsgrenzen geven duidelijkheid en voorkomen discussies. Voor de gemeente is het een belangrijke grondslag en geeft het een betere onderhandelingspositie. De inschatting is dat door het toepassen van de doelgroepenverordening meer betaalbare woningen worden gerealiseerd. Omdat de doelgroepenverordening nog maar kort van kracht is én bouwprojecten een lange doorlooptijd kennen, kunnen effecten in aantallen en kwaliteit nog niet bepaald worden.

In Beverwijk is er bij het vaststellen van de woonvisie bewust voor gekozen geen doelgroepenverordening te hanteren. De stedelijke streefpercentages en de accenten per woonmilieu uit de woonvisie zijn een beginpunt voor het gesprek met ontwikkelaars over het gewenste bouwprogramma per project. Projectleiders voor de Spoorzone binnen de gemeente geven aan dat voor grote projecten meer vaste kaders gewenst zijn. Op dit moment worden rijksregels voor het verkrijgen van de woningbouwimpulssubsidie (WBI) net zo belangrijk ervaren als de kaders uit de woonvisie. Voor ontwikkelaars is er nu veel ruimte binnen Beverwijk. In Beverwijk is de angst aanwezig dat te veel dwingende regels ontwikkelaars wegjaagt.

Omdat een doelgroepenverordening de definities, instandhoudingstermijnen en kooprijsgrenzen vastlegt en geen percentages of aantallen kan een doelgroepenverordening ook in Beverwijk een gewenste aanvulling zijn die duidelijkheid geeft over de verschillende categorieën woningen. Met het opstellen een doelgroepenverordening kan aan ontwikkelaars duidelijkheid geboden worden. De categorieën kunnen vervolgens gebruikt worden bij de woningbouwprogrammering in de nieuwe woonvisie.

7.5 Zelfbewoningsplicht

In Beverwijk wordt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding toegepast als de gemeente grondeigenaar is, bij verkoop sociale huurwoningen en bij woningen verkregen met een starterslening. De instrumenten worden momenteel uitgebreid naar alle nieuwbouwwoningen ongeacht de grondeigenaar. Dit wordt publiekrechtelijk verankerd in het grondbeleid. De instrumenten worden ingezet om een bijdrage te leveren aan het betaalbaar houden van de woningvoorraad.

In Heemskerk is na een motie de Beleidsregel zelfbewoningsplicht vastgesteld 'zelfbewoningsplicht' toegevoegd (juni 2021). Deze wordt sindsdien toegepast. Dit levert weinig discussie op in de praktijk.

Een zelfbewoningsplicht voor nieuwe koopwoningen is een middel om ervoor te zorgen dat de beoogde doelgroep ook daadwerkelijk in de woning terecht komt. De gedachte erachter is

dat speculanten en beleggers er niet met de kavels en woningen vandoor gaan, om ze vervolgens voor veel hogere prijzen te verkopen of te verhuren. De zelfbewoningsplicht kan geregeld worden in een:

- verkoopovereenkomst met de bewoner (met kettingbeding);
- anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar;

7.6 Overige instrumenten

Beverwijk werkt met een *Nota bovenwijkse voorzieningen*, deze is niet benoemd in de woonvisie maar wordt in de praktijk toegepast. In deze nota worden de bovenwijkse voorzieningen beschreven, toegelicht en omgeslagen naar de bouwplannen die hier in bepaalde mate profijt van ondervinden. De nota biedt hiermee een heldere onderbouwing van de beleidskeuzes over de verdeling van deze kosten over de verschillende grondexploitaties en anterieure overeenkomsten. Een dergelijke nota kan voor Heemskerk (eventueel IJmond breed) een aanvulling zijn, het geeft extra ruimte voor gemeenten en duidelijkheid voor ontwikkelaars.

Leegstandsverordening

Leegstand beperkt zich in Beverwijk hoofdzakelijk tot mutatieleegstand. Niettemin kunnen enkele langdurig leegstaande woningen een groot effect hebben op de leefbaarheid, veiligheid en de woningwaarde in nabijheid. Een mogelijk instrument om leegstand te voorkomen is de *Leegstandsverordening*. Deze staat niet opgenomen in de woonvisie. In Beverwijk is deze op verzoek van de raad vastgesteld in februari 2023. Heemskerk verwacht deze in 2023 vast te stellen. Met de verordening ontstaat een registratieplicht en een overleg met de eigenaar. In bepaalde gevallen kan de gemeente boetes opleggen of een potentiële huurder aandragen.

Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 is het mogelijk als gemeente een opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te nemen. Met een opkoopbescherming wordt voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht door investeerders om te verhuren. Om inbreuk op het eigendomsrecht bij gebruik van een opkoopbescherming te rechtvaardigen is een gemeente wettelijk verplicht de noodzaak en proportionaliteit van het gebruik te motiveren. Uit een onderzoek van Het kadaster (2022) in opdracht van beide gemeenten, blijkt dat een onderbouwing voor het opnemen van een opkoopbescherming ontbreekt. Starters op de koopmarkt worden in Beverwijk en Heemskerk niet verdrongen door het aantal aankopen door investeerders.

Potentiële instrumenten

Naast bovenstaande zijn diverse andere instrumenten mogelijk. In de publicatie '[Starters op de woningmarkt](#)' van Platform 31 (2020) staan 34 maatregelen beschreven voor gemeenten om huur- en koopstarters te helpen. In opdracht van BZK ontwikkelde RIGO een publicatie '[Hoe kies je als gemeente een passend instrument voor betaalbare koop?](#)' En voor de MRA ontwikkelde RIGO een [instrumentenkoffer](#). Elk instrument heeft zijn voor- én nadelen. Dit vraagt om een goede afweging van de doelen voordat ze worden ingevoerd.

Uit deze tussentijdse evaluatie blijkt dat naar verwachting voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden. Ook is het aandeel sociale huurwoningen in Heemskerk en Beverwijk hoger dan het landelijk sterven. Instrumenten om meer betaalbare woningen te realiseren zijn op de korte termijn minder noodzakelijk. Omdat er landelijk veel beleid wordt voorbereid, worden instrumenten wellicht overbodig. Wel kan een doelgroepenverordening in Beverwijk helderheid verschaffen in de definities, inkomensgrenzen en instandhoudingstermijnen van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.



TUSSENTIJDSE EVALUATIE WOONVISIE HEEMSKERK EN BEVERWIJK 'EEN THUIS VOOR IEDEREEN'.

Ondanks dat de meeste doelen uit de woonvisie naar verwachting gerealiseerd worden hebben gemeenten aangegeven meer grip op de woningmarkt te willen hebben als het gaat om de beschikbaarheid van woningen. Een instrument zoals de leegstandsverordening is hiervan een goed voorbeeld. Een continue monitoring en eventueel het inzetten van nieuwe instrumenten is belangrijk, vooral als de omstandigheden zoals de markt en het rijksbeleid veranderen.

8 Conclusie

In de woonvisie staat de visie op het woonbeleid in Heemskerk en Beverwijk beschreven voor de periode 2020-2025 aan de hand van doelen, acties en maatregelen. Van de maatregelen¹³ die in de woonvisie staan wordt het merendeel uitgevoerd. Soms zijn er verschillen tussen Heemskerk en Beverwijk, maar over het algemeen is het beeld in beide gemeenten gelijk. De uitvoering van de woonvisie verloopt voortvarend. Uit de tussentijdse evaluatie blijkt dat de doelen naar verwachting gehaald worden. In een volgende woonvisie kunnen deze eventueel worden herzien.

Nieuwbouw

In de woonvisie staan doelen beschreven om te komen tot voldoende betaalbare woningen. De afspraken in de Woondeal MRA 2023 sluiten aan op de ambities uit de Woonvisie Beverwijk-Heemskerk 2025 en op het regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2021-2025 .

- De doelstellingen van het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen en het verhogen van de bouwcapaciteit worden naar verwachting gehaald. Dit blijkt uit de gerealiseerde aantallen nieuwbouwwoningen in combinatie met de verwachte aantallen uit de plancapaciteit.

De sturing op de categorieën woningen is in beide gemeenten anders. Beverwijk stuurt op basis van het stedelijke streefprogramma zoals opgenomen in de woonvisie waarbij rekening gehouden wordt met de vastgestelde accenten van het woonmilieu (type woningen passend bij de wijk). Heemskerk stuurt bij nieuwbouwontwikkelingen voornamelijk op de percentages uit de streefopgave woningbouw 2020-2030. Deze worden op alle nieuwbouwprojecten toegepast. Dit maakt differentiatie tussen wijken lastiger maar biedt wel duidelijkheid aan ontwikkelaars. In Heemskerk zijn de prijsklassen van de woonvisie in lijn gebracht met de doelgroepenverordening en daarmee geactualiseerd. Regionaal en landelijk worden weer andere prijsklassen gehanteerd voor onder andere betaalbaarheid.

- Een actualisatie van de gebruikte prijsklassen en een harmonisatie tussen beide gemeenten is gewenst. Tenslotte is er één woonvisie en wordt de woningmarkt als één geheel gezien. In Heemskerk kunnen de gewenste woonmilieus meer gebruikt worden om invulling te geven aan nieuwbouwontwikkelingen.

Sociale huur

Landelijk is de doelstelling dat elke gemeente streeft naar 30% sociale huurwoningen. In Heemskerk bestaat ruim 32% van alle woningen uit een corporatiewoning. In Beverwijk gaat het om 38%. Beide gemeenten voldoen aan de doelstelling van het Rijk.

In het Woonakkoord is afgesproken dat van alle nieuwbouwwoningen minimaal 30% een sociale huurwoning is. Beverwijk vormt een uitzondering omdat het al een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen heeft. Beverwijk kiest er in de woonvisie voor om voorlopig geen sociale huurwoningen toe te voegen. Echter omdat lopende plannen en plannen in voorbereiding sociale huurwoningen bevatten en tevens de bouwcapaciteit is uitgebreid met een groot nieuwbouwproject Spoorzone, neemt het aantal sociale huurwoningen de komende jaren evengoed toe.

- De huidige plannen zoals opgenomen in de plancapaciteit van Heemskerk en Beverwijk sluiten aan bij de regionale en landelijke doelstellingen.

¹³ Sommige maatregelen bestaan uit subcategorieën. Zie bijlage II.

Perspectief woonvisie

De woonvisie heeft een perspectief van 5 jaar, dat maakt de uitvoering concreet. Echter veel woningbouwplannen hebben een langere voorbereidings- en doorlooptijd. Dat maakt dat de woonvisie minder geschikt is om te sturen voor de lange termijn. Zoals in Beverwijk waar de Spoorzone, een grote nieuwe wijk wordt voorbereid.

- Voor de lange termijn sluit de huidige woonvisie niet aan op de praktijk, er is behoefte aan een perspectief met een langere tijdshorizon.

Duurzaamheid & sociaal

De woonvisie gaat niet alleen in op het realiseren van woningbouw, ook is aandacht voor maatregelen gericht op duurzaamheid en leefbaarheid. De afgelopen jaren is er extra aandacht gekomen voor energiearmoede en ook voor duurzaamheidsmaatregelen.

- De duurzaamheidsmaatregelen in de woonvisie zijn nog algemeen en moeten idealiter vertaald worden naar wijkniveau. Ook zijn ze grotendeels gericht op nieuwbouw, terwijl de grootste duurzaamheidsopgave bij de bestaande woningen ligt.

Een woonzorgvisie wordt momenteel lokaal en regionaal voorbereid. De woonzorgvisie zal in de toekomst een vast onderdeel worden van een volgende woonvisie c.q. volkshuisvestingsprogramma.

- De woonzorgvisie moet aansluiten op het woonbeleid en vice versa.



Bijlage I Landelijke-, provinciale- en regionale ontwikkelingen

De woonvisie Heemskerk en Beverwijk 'Een thuis voor iedereen' dateert van februari 2020. Nu halverwege de looptijd is de stand van zaken opgemaakt. Daarbij is er extra aandacht voor instrumenten die sturen op betaalbaarheid van woningen en bereikbaarheid voor de doelgroep starters. Door middel van deze tussentijdse evaluatie wordt hieraan tegemoet gekomen. Tijdens de eerste twee jaar van de woonvisie is er op regionaal, provinciaal, maar zeker ook op landelijk gebied veel gebeurd. Het ministerie van BZK heeft de regie op volkshuisvesting meer naar zich toegetrokken en per regio wordt gewerkt met Woondeals. Voordat ingegaan wordt op de evaluatie van de woonvisie, volgt een kort overzicht van de recente ontwikkelingen.

Sinds het vaststellen van de woonvisie in beide gemeenten hebben tal van ontwikkelingen plaatsgevonden binnen het domein van de volkshuisvesting. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op het lokale woonbeleid en daarmee op het uitvoeren van de woonvisie.

Provinciale beleid: Woonakkoord 2021-2025

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft samen met de provincie Noord-Holland een Woonakkoord 2021-2025 opgesteld (d.d. 15 april 2021). Het Woonakkoord is een vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting gemeenten op willen en hoe ze hier gezamenlijk aan gaan werken.

In het Woonakkoord staan afspraken over de woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking. Een van de doelen luidt: Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur. Daarmee zet elke gemeente in voor een netto uitbreiding van de sociale huurvoorraad. "Beverwijk vormt hierop een uitzondering: zij streeft naar behoud van de sociale huurvoorraad. Beverwijk en Heemskerk zullen gezamenlijk inzetten op een groei van de sociale voorraad in Beverwijk/Heemskerk"¹⁴.

Rijksbeleid: Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2023.

De Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2023 vervangt de lopende Woondeal (gesloten d.d. 5 juli 2019). De Woondeal MRA wordt geactualiseerd in het kader van de aangescherpte ambities uit de 'Nationale Woon- en Bouwagenda' (NWBA), het nationale programma 'Woningbouw', maar ook de nationale prestatieafspraken (waar afspraken zijn gemaakt over inzet van corporaties). Via de Woondeals zijn deze afspraken vertaald en uitgewerkt naar diverse woningbouwregio's. Net als in 2019 is deze Woondeal een set (proces)afspraken met randvoorwaarden om de woningbouwambities met elkaar te kunnen oppakken. Het legt inspanningsverplichtingen van de betrokken partijen wederzijds vast.

De problematiek op de woningmarkt vraagt om een fundamentele en brede aanpak van de opgaven door middel van nieuwbouw, in combinatie met maatregelen ten aanzien van betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteitsverbetering en verduurzaming. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) zijn deze opgaven dan ook in samenhang gebracht. In deze Woondeal ligt het accent op afspraken over de bouwopgave, de betaalbaarheid en de randvoorwaarden die daaraan verbonden zijn.

¹⁴ Woonakkoord blz 16.



In de Woondeal tussen MRA en Rijk wordt gekoerst op tweederde betaalbaar waarvan 30 % sociale huur en 36 % betaalbare huur/koop. Vanuit het Rijk wordt de grens voor middeldure huur gesteld op € 1.000 en voor betaalbare koop op € 355.000.

Ontwikkelingen markt.

De afgelopen periode zijn de koopprijzen van woningen gestegen. De grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is gestegen van € 325.000 in 2021, naar € 355.000 in 2022 tot € 405.000 in 2023. Na deze periode van stijgende koopprijzen, dalen momenteel de huizenprijzen mede als gevolg van de stijgende rente.

Energiecrisis.

Als gevolg van oorlog in Oekraïne kent Nederland momenteel een energiecrisis. Voor veel mensen betekent dit een flinke stijging van de energielasten. De energiecrisis heeft gevolgen op de betaalbaarheid van het wonen en kan leiden tot energiearmoede. Enerzijds leidt dit tot meer aandacht voor de duurzaamheid van woningen en investeringen in het besparen van energiekosten. Anderzijds is het vooral voor de groep mensen met een laag inkomen lastig om rond te komen, laat staan om extra te investeren in duurzaamheid. Al met al maakt de energiecrisis duidelijk dat betaalbaarheid niet alleen gaat om de hypotheek- of huurkosten, maar dat ook gekeken moet worden naar het totaal van de woonlasten.

Aandachtsgroepen

Het afgelopen jaar is de toestroom van statushouders weer flink gegroeid en daarmee de taakstelling voor gemeenten om deze te *huisvesten*. Naast een toenemende uitstroom uit maatschappelijke opvang, de toegenomen taakstelling statushouders is er een extra opdracht voor het *opvangen* van ontheemden (Oekraïners) en asielzoekers (spreidingswet).

Bijlage II Tussentijdse stand van zaken

In de woonvisie staat opgenomen dat halverwege de looptijd wordt bekeken of er tussentijdse aanpassingen nodig zijn. Om deze reden zijn ambtelijk alle 31 maatregelen¹⁵ die in de woonvisie staan, doorgenomen. Per maatregel is gekeken of de actie loopt, dan wel uitgevoerd is (groen), opgestart wordt (geel) of nog moet beginnen (rood). Tevens is met collega's die actief zijn op beleidsterreinen ruimtelijke ordening, duurzaamheid en samenleven gesproken over de voortgang van de opgenomen maatregelen.

Van de 31 maatregelen is of wordt het merendeel uitgevoerd, namelijk zo'n 23 maatregelen, (categorie groen), 6 maatregelen worden opgestart (categorie geel) en zo'n 2 maatregelen zijn nog niet opgestart (categorie rood). Soms zijn er verschillen tussen Heemskerk en Beverwijk, maar over het algemeen is het beeld in beide gemeenten gelijk¹⁶. Hieronder volgt per thema een samenvatting van de voortgang en indien mogelijk van de eerste resultaten.

Inspelen op de woningbehoefte

1. Bouwen: minimaal 1.560 woningen in de periode 2019 tot en met 2024 om in de verwachte kwantitatieve vraag te voorzien. Daarnaast streven we naar de beoogde productie door onder meer:
 - a. 'Zachte' plannen om te zetten naar 'harde' plancapaciteit
 - b. Op zoek te gaan naar extra locaties en verdichtingsmogelijkheden
 - c. Als gemeenten de productie te versnellen en te vergroten door zelf actie te ondernemen (bijvoorbeeld door acquisitie-evenementen) .
2. Toetsen: stemmen nieuwe woningbouwinitiatieven overeen met de ambities en speerpunten van deze Woonvisie? De volkshuisvestelijke ambities bespreken we met ontwikkelaars en initiatiefnemers.
3. Prestatieafspraken maken: samen met Woonopmaat en Pre Wonen werken we de nieuwbouwopgave uit voor de sociale huursector. Uitgangspunt vormen de afspraken binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) voor de sociale huur:
 - a. Uitbreiding van de sociale huurvoorraad voor de gemeenten Beverwijk en Heemskerk samen.
 - b. Voor Beverwijk geldt behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad. Voor Heemskerk gaan we uit van een lichte uitbreiding van de sociale huurvoorraad.
 - c. Met de twee wooncorporaties spreken we af om de verkoop van sociale huur te minimaliseren. Verkoop is alleen mogelijk ten behoeve van investeringen voor de herstructurerings- en nieuwbouwopgaven.
4. Vergroten: de voorraad middeldure huurwoningen. We gaan in gesprek met ontwikkelende partijen. Weliswaar hoort dit vooral op het bordje van particuliere ontwikkelaars, maar we zien ook een rol weggelegd voor de corporaties die voor de groep middeninkomens kunnen bouwen.
5. Om tafel met ontwikkelaars (zowel commerciële partijen als wooncorporaties) om te voorzien in de woningbehoefte van spoedzoekers, bijzondere doelgroepen en herstructureringskandidaten. Tenminste, als er sprake is van aantoonbare behoefte.
 - a. Bijvoorbeeld door tijdelijke uitbreiding van de sociale huurvoorraad met flexibele woningen
 - b. Rekening houdend met een evenwichtige spreiding

¹⁵ Sommige maatregelen bestaan uit subcategorieën.

¹⁶ Kleuren zijn op basis van een inschatting. Bij de maatregelen is een gemiddelde gekozen voor beide gemeenten.

6. Onderzoeken: de toekomstige behoefte aan woonwagendplaatsen. Aan de hand van de onderzoekresultaten maken we nieuw beleid.

In de woonvisie staat opgenomen dat Heemskerk en Beverwijk 'minimaal 1.560 woningen in de periode 2019 tot en met 2024 bouwen om in de verwachte kwantitatieve vraag te voorzien'. Dat zachte plannen worden omgezet naar harde plancapaciteit en dat de gemeenten op zoek gaan naar extra locaties en verdichtingsmogelijkheden. In de Woondeal is afgesproken dat Heemskerk 950 woningen bouwt in de periode 2022-2030 (bruto). Voor Beverwijk is de capaciteit vanaf juli 2022 voor de periode 2022-2030 ingeschat op 3.363 woningen. Samen bouwen de gemeenten daarmee ruimschoots meer woningen dan in de woonvisie is benoemd. De ambitie is de afgelopen jaar naar boven bijgesteld. Dit blijkt ook uit de plannen voor woningen in de wijk Spoorzone in Beverwijk waarvan 1.650 tot 2030 en 7.000 woningen na 2030. In Heemskerk is in opdracht van de raad onderzoek gedaan naar verdichtingslocaties. Vijf nieuwe locaties zijn geselecteerd. Hiervoor zijn haalbaarheidsstudies uitgevoerd. Betreft: locaties De Baandert (tankstation), De Velst (verdichting), Eikenhof II (begraafplaats), vijver Breedweer en Cornelis Groenlandstraat (bedrijvenstrook);

Bouwtafel, woningmakers en bouwagenda

In de woonvisie staat aangegeven dat voor de realisatie van de nieuwe woningen het belangrijk is dat 'de volkshuisvestelijke ambities besproken worden met ontwikkelaars en initiatiefnemers.' Heemskerk is vanaf voorjaar 2021 gestart met Bouwtafels met o.a. corporaties, ontwikkelaars en makelaars. Beverwijk is gestart met een 'bouwberaad' met een structureel overleg met ontwikkelaars via de Woningmakers. Met als doel: in gesprek te zijn met de markt, de opgave die we hebben te toetsen en te horen waar we processen kunnen versnellen en kansen liggen

Voor het toetsen van de plannen wordt in Heemskerk vooruitlopend op de Omgevingswet via een intaketafel integraal gekeken of een initiatief maatschappelijk gewenst is. Indien gewenst volgt omgevingstafel waar ook de initiatiefnemer aansluit en adviezen worden toegelicht. Beverwijk kent een integraal overleg waar plannen vanuit diverse disciplines worden getoetst, gebruik wordt gemaakt van het programma 'openwave' en de initiatiefnemer desgewenst uitgenodigd.

Corporaties & Prestatieafspraken

De Prestatieafspraken 2022-2025 met Pré wonen en Woonopmaat zijn vastgesteld en getekend. N.a.v. de nationale prestatieafspraken en wegvallen verhuurdersheffing wordt een addendum op de afspraken uitgewerkt met afspraken over de vrijgekomen financiële ruimte. De verwachting is dat de ruimte na het invullen van de nationale afspraken in relatie met de stijgende kosten beperkt is. Het addendum wordt naar verwachting in het voorjaar van 2023 vastgesteld. Tevens is afgesproken dat met de corporaties een meerjarige Bouw- en verduurzamingsagenda wordt opgesteld.

Het aantal sociale huurwoningen is de afgelopen twee jaar stabiel gebleven (iets toegenomen). In Heemskerk is het aantal in beweging door de sloop en nieuwbouw op de Debora Bakelaan. Begin 2023 blijkt uit de plancapaciteitgegevens dat in Heemskerk tot 2029 een groot deel (meer dan de helft) sociale huur is van de verwachte totale nieuwbouw productie. In Beverwijk: tot 2029 is ongeveer twee vijfde van de verwachte totale nieuwbouw productie, sociale huur.

In Beverwijk is afgesproken het aantal sociale huurwoningen tijdelijk gelijk te houden. Echter met een nieuwe wijk van 10.000 woningen, is het onwenselijk dat hierin geen sociale huurwoning komen. Het streven is nu 20% sociale huurwoningen in de Spoorzone. Ook liepen er al projecten waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

TUSSENTIJDSE EVALUATIE WOONVISIE HEEMSKERK EN BEVERWIJK 'EEN THUIS VOOR IEDEREEN'.

De maatregel 'Met de twee wooncorporaties spreken we af om de verkoop van sociale huur te minimaliseren' is niet opgenomen in de prestatieafspraken. Het valt onder de reguliere afspraken, maar in de praktijk worden sociale huurwoningen wel verkocht.

Middeldure huur

Bij de maatregel 'Het vergroten van de voorraad middeldure huurwoningen' is een verschil zichtbaar tussen beide gemeenten. In Heemskerk is meer aandacht voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in plaats van middeldure huur. In Beverwijk zijn particuliere ontwikkelaars actief en is het aandeel middeldure huur bij de nieuwbouw hoog.

Tenslotte wordt in beide gemeenten gekeken naar de woningbehoefte en is er actief beleid voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en herstructureringskandidaten. Ook is er aandacht geweest voor de behoefte aan woonwagendplaatsen. In februari en maart 2023 is het woonwagendplaatsenbeleid vastgesteld in beide raden.

Betaalbaar wonen

1. Meer huur- en koopwoningen realiseren voor starters samen met ontwikkelaars en wooncorporaties, vanzelfsprekend met aandacht voor de kwaliteit, behoefte en de financiële mogelijkheden van starters. En wel door:
 - a) Nieuwbouw van betaalbare huur- en koopwoningen
 - b) Faciliteren van ontwikkelaars bij herbestemming van leegstaand vastgoed tot kleine, betaalbare woonruimte (onder andere wonen boven winkels)
 - c) Aanbieden van Starterslening
2. Groter aanbod voor jonge starters, bijvoorbeeld via:
 - a) Het specifiek labelen van sociale huurwoningen voor jongeren
 - b) Woningen te delen (meerdere huishoudens in een zelfstandige woning).
3. Beleid ontwikkelen voor woningsplitsing en woningonttrekking en zo nodig vastleggen in de huisvestingsverordening.
4. Onderzoeken: Heemskerk onderzoekt of een doelgroepenverordening helpt om meer betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen. In een Doelgroepenverordening leg je vast welk deel van het woningbouwprogramma in het sociale huur of in het koopsegment gebouwd moet worden (inclusief typologie, eigendomsverhouding, beoogde doelgroep en instandhoudingstermijn).
5. Doorstroomregeling opzetten voor senioren die vanuit een bestaande sociale huurwoning willen doorstromen naar een passend. Dit in samenspraak met Woonopmaat en Pre Wonen. Is de regeling succesvol? Dan uitbreiden naar andere doelgroepen.
6. Een betaalbare sociale huurvoorraad, met onderstaande landelijke verdeling per huurprijsklasse als referentiebeeld:
 - a) 15% in de prijsklasse < €432
 - b) 65% in prijsklasse kwaliteitskortingsgrens tot 2^e aftoppingsgrens
 - c) 15% in prijsklasse 2^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens
 - d) 5% boven liberalisatiegrensToetsing vindt plaats door vergelijking met de lokale cijfers van de woningzoekenden naar inkomensklasse. Tevens monitoren we samen met Woonopmaat en Pre Wonen de vraagdruk in de sociale huursector

(actieve

zoektijd, reactiegraad, slaagkans per doelgroep). Als het nodig is, passen we de verdeling daarop aan. Doel is gelijke slaagkansen voor elke doelgroep.

7. Samenwerking tussen gemeenten, welzijnsorganisaties en andere betrokken partijen voor een integrale aanpak van betalings- en schuldenproblematiek. Continueren van bestaande gemeentelijke maatregelen vanuit het sociaal domein, zoals armoedebelid, preventiemaatregelen; samenwerking met sociaal team, schuldhulpverlening en andere betrokken organisaties.

8. Gemeenten vragen van corporaties om de vrije toewijzingsruimte bij de jaarlijkse vrijkomende huurvoorraad in te zetten voor het huisvesten van de middeninkomens (€42.000 - €50.000)⁹

9. Uitnodigen van wooncorporaties om huurwoningen (al dan niet tijdelijk) aan te passen aan de financiële mogelijkheden van bewoners als daarmee betalingsproblemen kunnen worden bestreden/voorkomen, bijvoorbeeld door tijdelijk de huur te verlagen.

10. Corporaties hebben de mogelijkheid om 25% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen om maatwerk te kunnen leveren¹⁰. Hierdoor kunnen te duur wonende huurders (scheefwoners) doorstromen naar een huurwoning die beter past bij hun financiële mogelijkheden.

Binnen het thema betaalbaar wonen gaat het om maatregelen om 'Meer huur- en koopwoningen realiseren voor starters samen met ontwikkelaars en wooncorporatie'. In de woonvisie is aandacht voor instrumenten zoals de starterslening, onderzoek naar de doelgroepenverordening (Heemskerk), woningdelen of -splitsen en een doorstroomregeling voor senioren. Het gaat om samenwerken met welzijnsorganisaties en andere betrokken partijen voor een integrale aanpak van betalings- en schuldenproblematiek. Maar vooral gaat het om maatregelen om samen met corporaties voldoende betaalbare woningen aan te bieden passend bij de woningzoekenden, met als doel gelijke slaagkansen voor elke doelgroep.

In het Woonakkoord staat opgenomen: Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur om de sociale voorraad te vergroten. In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond uit 2021 hebben de gemeenten vastgesteld dat het aantal sociale huurwoningen in Beverwijk niet toeneemt. De gemeenteraad van Beverwijk streeft met de woonvisie 2025 naar meer differentiatie. Beverwijk speelt in op een bredere woningbehoefte mede om de vitaliteit van woonwijken versterken. Beverwijk streeft in de woonvisie vastgesteld in 2020 naar 75% betaalbaar bouwen (koopwoningen tot € 355.000 en huur tot ca. €1.000).

Herbestemming, Starterslening, woningdelen en woningsplitsing

In Beverwijk is een actief beleid op wonen boven winkels. In Heemskerk is dit onderdeel van de omgevingsvisie van het centrum, maar in de praktijk is het beleid vooral faciliterend.

Beide gemeenten hebben een actuele starterslening. Woningdelen wordt nog niet actief mogelijk gemaakt. Wel zijn beide gemeenten aangesloten bij 'onder de pannen', waarin mogelijk wordt gemaakt dat woningzoekenden onder voorwaarden 'inwonen' bij een huishouden. De mogelijkheid van woningsplitsen is onderzocht, maar er is gekozen hierover geen regelgeving op te nemen in de huisvestingsverordening. Het bestemmingsplan reguleert dit voldoende.

In de woonvisie staat opgenomen: Een betaalbare sociale huurvoorraad, met onderstaande landelijke verdeling per huurprijsklasse als referentiebeeld:

TUSSENTIJDSE EVALUATIE WOONVISIE HEEMSKERK EN BEVERWIJK 'EEN THUIS VOOR IEDEREEN'.

- a) 15% in de prijsklasse < €432
- b) 65% in prijsklasse kwaliteitskortingsgrens tot 2e aftoppingsgrens
- c) 15% in prijsklasse 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens
- d) 5% boven liberalisatiegrens

Uit cijfers van de monitor 'wonen en zorg op de kaart' blijkt dat in beide gemeenten de verdeling goed overeenkomen met de landelijke verdeling.

Heemskerk (2021):	Beverwijk (2021):
a)12%	a)8%
b)66%	b)73%
c)17%	c)14%
d)5%	d)5%

Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheid om maatwerk te kunnen leveren. Tevens zijn er afspraken gemaakt om de vrije toewijzingsruimte bij de jaarlijkse vrijkomende huurvoorraad in te zetten voor het huisvesten van de middeninkomens (€42.000 - €50.000)

Als maatregel is benoemd: Uitnodigen van wooncorporaties om huurwoningen (al dan niet tijdelijk) aan te passen aan de financiële mogelijkheden van bewoners als daarmee betalingsproblemen kunnen worden bestreden/voorkomen, bijvoorbeeld door tijdelijk de huur te verlagen. Landelijk zijn afspraken gemaakt over de huurontwikkeling. Huren worden afgetopt of verlaagd, maar niet als doelstelling betalingsproblemen te voorkomen. Dat vraagt meer maatwerk.

Aanpak versterking bestaande woningen en wijken

1. Met Pre Wonen en Woonopmaat spreken we af hoe we samen de herstructurering en ontwikkellocaties aanpakken, vanaf nu tot 2030. Dit betreft de fysieke opgaven (welke woningen en voor wie, woonomgeving)
2. Het Kuenenplein (Beverwijk) wordt als eerste aangepakt op basis van de reeds opgestelde gebiedsvisie. De herstructurering van de Debora Bakelaan (Heemskerk) wordt voortgezet.
3. Oosterwijk is de volgende wijk die aan bod komt. Beverwijk en Heemskerk stellen samen een integrale wijkvisie op met aandacht voor de fysieke en sociale opgaven. Daarna zijn de Pilotenbuurt (Beverwijk) en Poelenburg (Heemskerk) aandachtsgebieden.
4. Voor onze sociale opgaven maken we afspraken met welzijnspartners en andere relevante partijen.
5. De gemeente Beverwijk gaat met betrokken partijen (ontwikkelaars, bewoners) in overleg om de stedelijke vernieuwingsopgave in de (centrum)stedelijke woonmilieus te concretiseren. Doelstelling is om de mix tussen wonen, werken en winkelen te versterken.
6. Beter informeren en faciliteren van particuliere huiseigenaren zodat zij hun woning kunnen verduurzamen :
 - a) Informeren particuliere huiseigenaren via het Duurzaam Bouwloket en Stichting Huizenaanpak. Denk aan een mobiel loket dat op locatie of bij evenementen).
 - b) Wijkgerichte aanpak voor het stimuleren van energiebesparende maatregelen en het aanbieden van collectieve inkoopregelingen, zoals de aanschaf van zonnepanelen)
 - c) Bieden van opleidingsmogelijkheden aan energicoaches en bieden van mogelijkheden voor energiescan voor bestaande woningen.

d) Samen met wooncorporaties een modelwoning inrichten.

7. Met Woonopmaat en Pré Wonen maken we afspraken over verduurzaming van de bestaande sociale huurvoorraad conform de landelijke normen.

- a. Partijen bepalen samen welke stappen worden gezet om de energetische kwaliteit te verbeteren.
- b. Investeringsmogelijkheden mogen niet leiden tot hogere woonlasten van zittende huurders.
- c. Streven naar een sociale huurvoorraad met zoveel mogelijk zonnepanelen.

8. Afronding Transitievisie Warmte medio 2020. Daarna uitwerking van deze visie naar wijkniveau en nader onderzoek naar warmtenet in overleg met bedrijven.

9. Aanbieden van een duurzaamheidslening voor het verduurzamen van de bestaande particuliere woningvoorraad (Beverwijk). In Heemskerk wordt deze mogelijk binnenkort aangeboden.

Binnen dit thema vallen afspraken met Pré Wonen en Woonopmaat hoe samen de herstructurering en ontwikkellocaties aangepakt worden, vanaf nu tot 2030.

Dit jaar (2023) wordt een Bouw- en verduurzamingsagenda voor 10 jaar, opgesteld samen met de corporaties. Voor de sociale opgaven zijn afspraken met welzijnspartners en andere relevante partijen gemaakt. Onder andere over de inzet van buurtbemiddeling en signalering van sociaal werkers in de wijk en er is een Project voor economisch daklozen (onder de pannen) ingevoerd. In 2023 wordt een regionale woonzorganalyse/-visie opgesteld en lokaal wordt ingezet op versterking van samenwerking met relevante partners wonen-zorg-welzijn. Dit om te komen tot een woonzorgvisie/-agenda. Vooralsnog gericht op zowel aandachtsgroepen als op senioren.

Duurzaamheid

Op het terrein van duurzaamheid zijn diverse maatregelen beschreven in de woonvisie. In het Woonakkoord zijn afspraken opgenomen om kennis te delen over verduurzaming van nieuwbouw en bestaande bouw, maar deze komen nog niet terug in de woonvisie. Heemskerk en Beverwijk zijn beide aangesloten bij het duurzaam bouwloket. In beide gemeenten zijn energiecoaches actief in samenwerking met Eco Heemskerk en Eco Beverwijk. Woonopmaat en de gemeenten werken intensief samen aan onder andere huisbezoeken. In de prestatieafspraken zijn afspraken opgenomen om corporatiewoningen te verduurzamen. In de Nationale prestatieafspraken is een verplichting om na 2028 geen label E,F,G te hebben. Een nieuwe rekensystematiek betekent dat corporaties een aanvullende opdracht hebben om hieraan te voldoen. Komende jaren zal het Nationale Isolatieprogramma (NIP) de kern zijn voor het versnellen van verduurzaming van de gebouwde omgeving. Het wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan het doel van een minimale reductie van 55% CO₂ uitstoot in 2030 (Coalitieakkoord kabinet). Nieuwbouw is verplicht aardgasvrij sinds 2018. Ze moeten ook aan de BENG norm voldoen.

De energiecrisis was op het moment van het opstellen van de woonvisie nog niet te voorzien. Inmiddels hebben gemeenten veel maatregelen genomen om energiearmoede te voorkomen. Beide gemeenten zetten in op een duurzaamheidslening voor het verduurzamen van de bestaande particuliere woningvoorraad. In Heemskerk en Beverwijk is in 2023 opnieuw budget beschikbaar gesteld.

TUSSENTIJDSE EVALUATIE WOONVISIE HEEMSKERK EN BEVERWIJK 'EEN THUIS VOOR IEDEREEN'.

Wonen met zorg

1. Onderzoek naar de behoefte aan verschillende woonvormen met zorg: zelfstandig, geclusterd of anderszins. Aan welke woonvormen hebben mensen behoefte en in welke mate? Daarna toetsen we met corporaties en zorginstellingen de haalbaarheid op financieel, ruimtelijk en overig gebied.
2. Aanbod huisvesting aan mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
 - a) In de regio Zuid-Kennemerland & IJmond maken we afspraken over een regionaal matchpunt, de woonruimteverdeling en de benodigde ondersteuning.
 - b) Lokaal bekijken we zorgvuldige plaatsing in wijken, passend bij het clientprofiel en bij de draagkracht van wijken en buurten
 - c) Wooncorporaties bieden in samenwerking met zorgpartijen en gemeenten zogeheten driehoekscontracten aan. Dit houdt in dat mensen vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang een woning krijgen aangeboden, mits men gebruikt maakt van begeleiding.
3. Flexibel bouwen: alle nieuwbouw wordt zo gebouwd dat deze (indeling, technische uitrusting, drempelloos), kan worden omgezet in een levensloopgeschikte woning.
4. Uitbreiding voorraad levensloopbestendige woningen: de corporaties brengen waar mogelijk bij groot onderhoud aan bestaande woningen verbeteringen aan. Dit is maatwerk. Het ene complex biedt meer technische mogelijkheden dan het andere.
 - a) Vooral inzetten op het levensloopgeschikter maken van woningen dichtbij voorzieningen en met een lange levensduur.
 - b) Speciale aandacht besteden aan levensloopgeschikte maatregelen voor gelabelde woningen voor senioren.
5. Oudere huiseigenaren en huurders stimuleren om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie.
 - a) Opstarten van publiekscampagne 'Ooklaterlekkerwonen.nu' om inwoners te stimuleren vroegtijdig na te denken over prettig wonen voor later. Geschiedt via RAP op regioniveau.
 - b) Aanbod van een 'blijverslening' als financiële ondersteuning bij het aanpassen van de woning.
 - c) Ondersteuning van het initiatief van de corporaties om ouderen een verhuisregeling aan te bieden om zo de doorstroming naar een passende woning te stimuleren.
 - d) Onderzoek naar de mogelijkheid om een (regionale) wooncoach in te zetten ter ondersteuning van bovenstaande maatregelen
6. Samenwerking tussen alle betrokken partijen. Doel is een gezamenlijke en integrale aanpak en ondersteuning van inwoners met een zorgvraag.

In de woonvisie staat opgenomen: 'Onderzoek naar de behoefte aan verschillende woonvormen met zorg: zelfstandig, geclusterd of anderszins. Aan welke woonvormen hebben mensen behoefte en in welke mate? Daarna toetsen we met corporaties en zorginstellingen de haalbaarheid op financieel, ruimtelijk en overig gebied'. Er is een onderzoek gedaan (Verkenning Wonen en Zorg, ABF: Fortuna onderzoek) naar demografische ontwikkeling en prognose voor huisvesting ouderen (geclusterd, aangepast, nultreden, intramuraal) en enkele andere doelgroepen. Deze wordt betrokken bij de beleidsontwikkeling. Maar ook landelijk zijn ambities geformuleerd. De woonzorgvisie zal in de toekomst een vast onderdeel worden van een volgende woonvisie c.q. volkshuisvestingsprogramma. Een woonzorgvisie wordt momenteel lokaal en regionaal voorbereid. De regionale woonzorgvisie wordt vertaald naar een woonzorgagenda.

Voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang is het Convenant Regionaal Pact voor uitstroom op basis van 'fair share' opgesteld. Iedere gemeente huisvest naar rato van aantal huishoudens. De aanvragen voor uitstroom komen bij een centraal Servicepunt Pact voor uitstroom binnen, ondergebracht bij Woonservice.

Diverse maatregelen in de woonvisie hebben betrekking op levensloop geschikte woningen. De doelstelling is de voorraad uit te breiden en alle nieuwbouw woningen zo te bouwen dat deze (indeling, technische uitrusting, drempelloos), omgezet kunnen worden in een levensloopgeschikte woning. Sowieso zijn veel nieuwbouwwoningen, nutreden appartementen. Voor corporatiewoningen na 2010 gebouwd geldt het 3 sterren label. Voor koopwoningen is vooral sturing via het bouwbesluit. Wel geven marktpartijen aan dat door stapeling van eisen het steeds lastiger wordt betaalbare woningen te realiseren.

Om oudere huiseigenaren en huurders te stimuleren om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie is een publiekscampagne 'Ooklaterlekkerwonen.nu' gestart op regionaal niveau. De campagne is in 2020 gestart vlak voor corona. Noodgedwongen waren hierdoor geen fysieke bijeenkomsten mogelijk. Wel digitaal via website, facebook, abricampagne, lokale/ regionale bladen. De looptijd van de campagne was tot eind 2021. De website is nog actief.

De blijverslening als financiële ondersteuning bij het aanpassen van de woning, is in beide gemeenten aangeboden maar er wordt geen gebruik van gemaakt. Om deze reden is in beide gemeenten deze mogelijkheid gestopt. Verder is regionaal de mogelijkheid van een wooncoach onderzocht. Dit vraagt lokaal maatwerk, Woonopmaat heeft een verhuismakelaar. Pré wonen kent een gelijk alternatief.

Instrumenten

De doelgroepenverordening is de afgelopen twee jaar van toepassing verklaard bij drie bestemmingsplannen in Heemskerk variërend van 24 tot 50 woningen. Bij het bestemmingsplan is het percentage van sociale huur en sociale koopwoningen opgenomen en in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de doelgroepenverordening. Bij een recente aanbesteding is de doelgroepenverordening meegestuurd als één van de relevante documenten.

De raad van Heemskerk heeft na het vaststellen van de verordening extra nadruk gelegd op het toepassen van de verordening. Uit de gesprekken wordt duidelijk dat ontwikkelaars blij zijn met de duidelijkheid die de verordening geeft. De definities, instandhoudingstermijnen en koopprijsgrenzen geven duidelijkheid en voorkomen discussies. Voor de gemeente is het een belangrijke grondslag en geeft het een betere onderhandelingspositie. De inschatting is dat door het toepassen van de doelgroepenverordening meer betaalbare woningen zijn gerealiseerd.

De Beleidsregel zelfbewoningsplicht is in Heemskerk gelijktijdig met de doelgroepenverordening vastgesteld. Bij verkoop van corporatiewoningen en bij nieuwbouwwoningen wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal 3 jaar toegepast. Hierover is weinig discussie in de nieuwbouwprojecten, het wordt toegepast in anterieure overeenkomsten en meegenomen in de verkoopcontracten.

Bijlage III Respondenten

Voor de tussentijdse evaluatie van de woonvisie is gesproken met:

- Beleidsmedewerker wonen Heemskerk
- Beleidsmedewerker(s) wonen Beverwijk
- Wethouder Heemskerk
- Wethouder Beverwijk
- Beleidsmedewerker grondzaken Heemskerk
- Beleidsmedewerker RO
- Projectleider(s) Heemskerk
- Projectleider(s) Beverwijk (spoorzone)
- Coördinator bouwprojecten Heemskerk
- Beleidsmedewerker sociaal domein Heemskerk
- Medewerkers Omgevingsdienst IJmond
- Medewerker(s) Woonopmaat
- Medewerker Pré Wonen
- Projectontwikkelaar Scholz
- Deskundige Expertteam BZK

Tevens is contact gezocht met de nationale woonbond, maar dit heeft niet geleid tot een gesprek. Met de VNG is contact gezocht en via de RVO is een gesprek ingepland met een externe deskundige. Tijdens een bouwtafel is gesproken met ontwikkelaars over de inzet van instrumenten om te sturen op betaalbaarheid. Gedeelde ervaringen zijn in de evaluatie meegenomen.

De maatregelen zoals beschreven in bijlage II zijn met de beleidsmedewerkers wonen van beide gemeenten doorgenomen.