

Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk

Samen bouwen aan prettig wonen



Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk

Samen bouwen aan prettig wonen

gemeente
beverwijk



1 april 2025

Met ondersteuning van RIGO.

Inhoud

Voorwoord	3	7 Randvoorwaarden en risico's	40
1 Woonvisie Beverwijk en Heemskerk	5	7.1 Gezonde leefomgeving: een integraal verhaal	40
1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?	5	7.2 Toenemende uitdagingen rondom duurzaamheid en leefomgeving	40
1.2 Doel	7	7.3 Beleid en uitvoering binnen gemeentelijke organisatie	42
1.3 Werkwijze	7	7.4 Samenwerking met partners bij de uitvoering van de woonvisie	43
1.4 Leeswijzer	7	Bijlage 1: begrippenlijst	44
2 Trends en beleidskaders	8	Bijlage 2: huidige segmentering woningvoorraad	45
2.1 Demografie en maatschappelijke ontwikkelingen	8	Bijlage 3: uitkomsten inwonerspeiling	46
2.2 Ontwikkelingen in Rijksbeleid en regionale afspraken	11	Bijlage 4: waar bouwen we op voort	47
2.3 Gemeentelijke kaders en ambities	11	Bijlage 5: samenvatting lokale kaders	49
3 Onze visie en ambities	13	Bijlage 6: relevante documenten	51
3.1 Visie	13		
3.2 Drie ambities en randvoorwaarden	13		
4 Bestaande woningvoorraad beter benutten en de kwaliteit van de wijk versterken	16		
4.1 Wat zien we?	16		
4.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?	20		
5 Nieuwbouwopgave realiseren (aantallen en kwaliteit)	26		
5.1 Wat zien we?	26		
5.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?	27		
6 Zorgen voor betaalbaarheid	36		
6.1 Wat zien we?	36		
6.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?	37		

Voorwoord

Beverwijk

Ali Bal, wethouder Ruimtelijke ontwikkeling, Wonen, Sport en Spelen

Via een studie sociale geografie & planologie groeide mijn passie voor de mens en zijn leefomgeving. Die brede blik helpt mij als wethouder Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen. In Beverwijk voel ik mij als een vis in het water. Dit is een gemeente met karakter, met kansen en ondernemerszin. Beverwijk is bovendien een aantrekkelijke plek om te wonen – niet alleen vanwege de voorzieningen en de veelzijdige omgeving, maar ook dankzij de centrale ligging in de regio. Die ligging maakt de gemeente bereikbaar, verbonden en geschikt voor mensen in alle levensfasen.

De woningbouwopgave is groot. We hebben meer betaalbare woningen nodig. Tegelijkertijd willen we buurten creëren waar mensen zich thuis voelen en kunnen doorgroeien. Doorstroming is essentieel: als mensen kunnen verhuizen naar een passende woning komen woningen vrij.

Onze woonvisie zet een koers uit voor de toekomst. Beverwijk is compact en ruimte is schaars, dus elke locatie vraagt om zorgvuldige keuzes. We focussen op verdichting, het vernieuwen van bestaande wijken en beter benutten van de woningvoorraad. In Wijk aan Zee versterken we de vitaliteit met oplossingen die passen bij de schaal en identiteit.

De woonvisie sluit aan op de woonzorgvisie en de Wijkaanpak. Het gaat niet alleen om wonen, maar ook om veilige en prettige buurten. Dat kunnen we niet alleen. Samen met woningcorporaties, ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties, zorg- en welzijnspartijen, en natuurlijk onze inwoners en ondernemers werken we aan voldoende woningen én sterke wijken. Want in Beverwijk kijken we niet toe – we steken de handen uit de mouwen.

Heemskerk

Ani Zalinyan, wethouder Wonen, Woningbouw en Ruimtelijke ordening

Het tekort aan betaalbare woningen is voor mij de directe aanleiding geweest om politiek actief te worden. Gemotiveerd door mijn eigen lange zoektocht naar een woning en de chaos op de woningmarkt, ben ik blij dat ik nu als wethouder mij kan inzetten voor het belang van woningzoekenden. Een dak boven je hoofd is immers de basis om mee te doen in de samenleving. De woningvoorraad sluit op dit moment niet aan op de woonbehoefte van veel mensen. Dit vraagt om een nieuwe kijk op wonen in Heemskerk.

In deze woonvisie zetten we in op sterke wijken, nieuwbouw en betaalbaarheid. Een sterke wijk begint bij de inwoners: bureaus die naar elkaar omkijken, rekening met elkaar houden en waar diversiteit tot leven kan komen. Ik geloof in de kracht van het collectief. Daarom is het belangrijk om niet alleen huizen te bouwen, maar ook gemeenschappen. De komende jaren zetten we de woningbouw in Heemskerk voort. We zoeken naar nieuwe bouwlocaties. In een steeds krappere ruimtelijk kader is dat een uitdaging. Gezien de schaarste aan grond, vraagt het van ons een herwaardering van de voordelen van hoger bouwen.

Wonen in Heemskerk moet voor iedereen bereikbaar zijn. De betaalbaarheid staat onder druk. Daarom kiezen we ervoor dat 75% van de nieuw te bouwen woningen in het lagere en middensegment valt. Daar is behoefte aan. Daarnaast introduceren we een tussencategorie binnen het hogere segment, zodat ook daar een divers woningaanbod beschikbaar komt. We realiseren ons dat de uitdagingen groot zijn en dat we ook moeten werken aan de randvoorwaarden om dit mogelijk te maken. Het vraagt om moed, daadkracht en creativiteit van de gemeente. Met deze woonvisie zetten we de nodige stappen om te bouwen in de segmenten waar de druk het hoogst is. We nemen in Heemskerk de regie over de volkshuisvesting. Het begint bij de visie, komt tot uitdrukking in het bouwen van woningen, maar uiteindelijk draait het om de mensen.

Samen bouwen aan prettig wonen

Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk



gemeente
beverwijk



We willen voor onze huidige en toekomstige inwoners voldoende, passende en betaalbare huisvesting bieden in een prettige woon- en leefomgeving. Door een gevarieerd woningaanbod met bijpassende voorzieningen bieden we verschillende doelgroepen, zoals gezinnen, ouderen, starters en jongeren, meer mogelijkheden om hun woonwensen te vervullen.



We zetten in op:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van een gevarieerd woningaanbod
- Behouden of versterken van de leefbaarheid en veerkracht van wijken

Ambitie

Bestaande woningvoorraad beter benutten en de kwaliteit van de wijk versterken

1. Bestaande woningvoorraad verbeteren
2. Mogelijkheden van de woningvoorraad beter benutten
3. Doorstroom binnen de bestaande voorraad bevorderen
4. Woningen toevoegen door verdichting en transformatie van panden
5. Wijken meer in balans brengen met diversiteit als kracht

Ambitie

Nieuwbouwopgave realiseren (aantallen en kwaliteit)

1. Uitbreiding met 3.750 woningen tot 2030: 2.800 woningen voor Beverwijk, 950 woningen voor Heemskerk
2. Meer differentiatie in wijken binnen Heemskerk en Beverwijk creëren
3. Nieuwe typen woningen en woonvormen toevoegen
4. Bouwen voor de doorstroom

Ambitie

Zorgen voor betaalbaarheid

1. Betaalbaarheid van de bestaande voorraad behouden
2. Betaalbare nieuwbouw realiseren en in stand houden
3. Passend toewijzen: woonlasten die passen bij het inkomen
4. Mogelijkheden voor starters op de koopmarkt versterken

Randvoorwaarden, risico's en uitdagingen:

- Gezonde leefomgeving
- Duurzaamheid
- Flankerend beleid voor leefbaarheid en sociaal domein
- Samenwerking met partners

1 Woonvisie Beverwijk en Heemskerk

1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk werken al geruime tijd samen op het gebied van wonen. Sinds 2005 maken deze gemeenten ook een gezamenlijke woonvisie. De gemeenten grenzen immers geografisch aan elkaar, én functioneren als een complementaire woningmarkt. Wel hebben Beverwijk en Heemskerk een eigen ontstaansgeschiedenis en daarmee een eigen identiteit. Hoewel de gemeenten verschillen in identiteit, demografie en woningvoorraad, is het logisch het woonbeleid op elkaar af te stemmen. Dit komt ook ten goede aan de inwoners van beide gemeenten.



Beverwijk: bedrijvige stad

Beverwijk is van oudsher een industriële en ondernemende gemeente met een centrale ligging. De bevolkingsgroei nam vooral in de jaren vijftig en zestig sterk toe, toen veel werknemers van buiten de regio zich hier vestigden om in de staalindustrie te werken. Dit leidde tot de ontwikkeling van nieuwe woonwijken met veel hoogbouw en huurwoningen. In totaal telt Beverwijk anno 2025 20.036 woningen, waarvan 36% sociale huur. De gemeente heeft ruim 42.000 inwoners.

Ondanks deze snelle groei heeft Beverwijk een eigen en herkenbaar karakter behouden. De gemeente staat bekend om haar sterke maakindustrie, levendige handel en brede voorzieningen. Beverwijk is goed verbonden met de regio en vervult een belangrijke stedelijke functie binnen de IJmond. Scholen, winkels, horeca en bedrijvigheid trekken dagelijks mensen uit de wijde omgeving. Ook de ligging aan zee versterkt de aantrekkingskracht van de gemeente. Het dorp Wijk aan Zee, met zijn duinen en familiestrand, is een geliefde bestemming voor zowel inwoners als bezoekers.

Tegelijkertijd staat Beverwijk niet stil. De gemeente heeft grote ambities en is volop in ontwikkeling. De combinatie van economische vitaliteit, een relatief betaalbare woningvoorraad en de nabijheid van kust en voorzieningen maakt Beverwijk tot een aantrekkelijke plek om te wonen voor uiteenlopende doelgroepen. We koesteren deze kwaliteiten en zetten ons actief in om Beverwijk verder te versterken als een veelzijdige, leefbare en toekomstbestendige woonomgeving, waar ruimte is voor iedereen en een goede balans tussen wonen, werken en leven centraal staat

Heemskerk: groen en rustig

Heemskerk is van oorsprong een tuindersdorp. De bevolkingsgroei nam vanaf 1965 een grote vlucht. Toch wist Heemskerk zijn groene open karakter te bewaren waardoor deze gemeente minder verdicht is. De woningvoorraad in Heemskerk bestaat voor 65% uit eengezinswoningen. Het aandeel sociale huurwoningen ligt op 31%. In totaal bestaat de woningvoorraad in Heemskerk uit 17.882 woningen. Er wonen ongeveer 39.452 inwoners in de gemeente.

Ondanks de groei is er nog veel groen in en rondom Heemskerk, een verworvenheid die door de inwoners zeer op prijs wordt gesteld. Het tuindersgebied Heemskerkerduin, het Noordhollands duinreservaat met het strand oefenen een grote aantrekkingskracht uit op recreanten, fietsers en wandelaars. Ook het goede voorzieningenniveau, het levendige centrum, de weekmarkt en niet te vergeten de kastelen Assumburg en Marquette maken Heemskerk geliefd bij de inwoners.

Heemskerk is voor uiteenlopende groepen een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, iets wat we koesteren en willen behouden. Het aandeel ouderen is relatief hoog en zal de komende jaren verder toenemen. Daarnaast willen we starters en jongeren aan onze gemeente blijven binden en hiervoor extra inspanningen doen. Het woonbeleid dient rekening te houden met de behoeften van verschillende doelgroepen, zowel wat betreft het woningaanbod, de woonomgeving als de voorzieningen.



Na vijf jaar is de vorige woonvisie toe aan vernieuwing. De woningmarkt is sinds de afgelopen paar jaar aan flink wat ontwikkelingen onderhevig. De krapte op de woningmarkt blijft toenemen, met oplopende wacht- en zoektijden in de sociale huur en stijgende koopprijzen tot gevolg. Door de schaarste staat de betaalbaarheid onder druk en zijn er voor de woonruimteverdeling ingewikkelde keuzes te maken. Daarnaast zien we grotere verschillen tussen wijken ontstaan, op ruimtelijk, sociaal en economisch vlak. We willen de wijken daar waar nodig versterken, rekening houdend met de eigen kenmerken, kwaliteiten en mogelijkheden. Met het maken van een actuele woonvisie willen Beverwijk en Heemskerk goed toegerust zijn voor deze ontwikkelingen.

Daar komt bij dat met de introductie van nieuwe programma's en wet- en regelgeving van het Rijk de gemeenten meer verantwoordelijkheid dragen voor de huisvesting en zorg voor ouderen en voor aandachtsgroepen, zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid. Dit alles leidt tot lokale uitdagingen in het woonbeleid en bijbehorende sturingsmaatregelen. Beide

gemeenten ontwikkelen daarom, naast een gezamenlijke woonvisie, ook een gezamenlijke woonzorgvisie.

1.2 Doel

De woonvisie geldt voor de komende vijf jaar (2025 tot 2030), met waar mogelijk een doorkijk naar 2040. Het is een koersdocument waarin we richting geven aan de ontwikkeling van de woningvoorraad in Heemskerk en Beverwijk. Het vormt de basis voor uitvoeringsprogramma's en projecten. Maar de ontwikkelingen gaan rap. Het document moet dan ook flexibel zijn waar nodig, en vastberaden waar kan. De woonvisie biedt handvaten aan alle partijen die binnen de gemeenten in het woondomein actief zijn: corporaties, ontwikkelaars, particuliere verhuurders, huurdersverenigingen, woningzoekenden en maatschappelijke organisaties.

1.3 Werkwijze

Om tot een nieuwe woonvisie te komen zochten we antwoorden op de volgende vragen: wat zien we gebeuren? Wat willen we bereiken? Hoe gaan we dat doen? De antwoorden kwamen tot stand door documentenanalyse, onderzoek en door bijeenkomsten (Woonkeukens¹) te organiseren met verschillende belanghebbenden², zoals corporaties, marktpartijen, bewonersvertegenwoordiging, maatschappelijke organisaties, en de wethouders. Inwoners van Beverwijk en Heemskerk zijn geraadpleegd via het WiMRA-onderzoek (Wonen in Metropool Regio Amsterdam) en een

¹ Twee bijeenkomsten met belanghebbenden, de zogenaamde Woonkeukens, hebben plaats gevonden: 17 juli 2024 over de opgave en de ambities, en 2 september 2024 over de actielijnen.

² In het traject richting een woonvisie zijn er verschillende participatiemomenten die bijdragen aan een gedragen eindproduct. De gemeentelijke uitgangspunten uit de

aanvullende digitale inwonerspeiling. Jongeren hebben hun behoefte en ideeën toegelicht op een pizzabijeenkomst in Heemskerk.³ Met de gemeenteraden van beide gemeenten vonden bijeenkomsten plaats over de uitgangspunten en de conceptvisie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de trends en beleidskaders, die de basis vormen van deze woonvisie. We beschrijven onze ambities in hoofdstuk 3. De actielijnen die onder deze ambities vallen, lichten we toe in hoofdstuk 4, 5 en 6. In hoofdstuk 7 benoemen we de randvoorwaarden voor de realisatie van deze ambities en de bijbehorende risico's.



Nota participatie 2022-2026 (Heemskerk, 2022) en de Nota De Beverwijkse manier vormden uitgangspunten voor het opstellen van de woonvisie.

³ Enkele uitkomsten van de digitale inwonerspeiling (zomer 2024), citaten van interviews met enkele inwoners (najaar 2024) en de pizzabijeenkomst met jongeren in Heemskerk (24 september 2024) zijn opgenomen.

2 Trends en beleidskaders

Voor we ingaan op de inhoud van de woonvisie beschrijven we de context aan de hand van trends en ontwikkelingen op de huidige woningmarkt, en de gemeentelijke beleidskaders.

2.1 Demografie en maatschappelijke ontwikkelingen

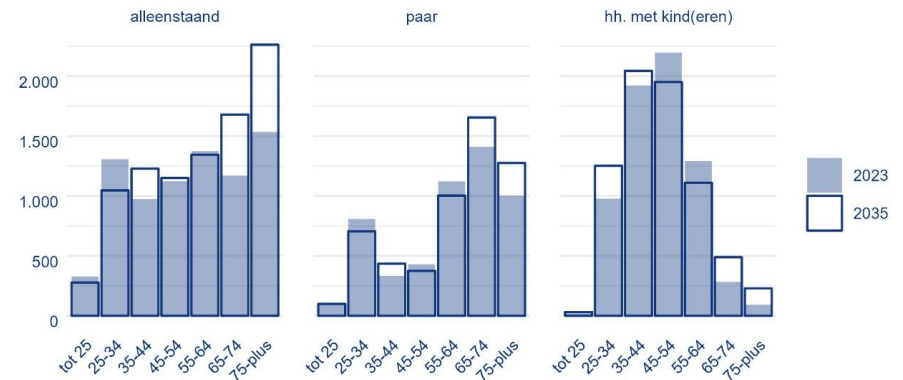
De samenstelling van de bevolking verandert en daarmee ook de woonvoorkeuren en -behoeften. Een landelijk woningtekort en een huizenmarkt waar koop- en huurprijzen snel stijgen, maken de woonopgave complex. De belangrijkste ontwikkelingen en kaders die ons woonbeleid beïnvloeden, schetsen we hieronder.

Bevolkingsontwikkeling: groei en huishoudensverdunning

Het totaal aantal huishoudens in Beverwijk en Heemskerk verschilt niet veel van elkaar; Beverwijk telt 19.647 huishoudens en Heemskerk 17.605.

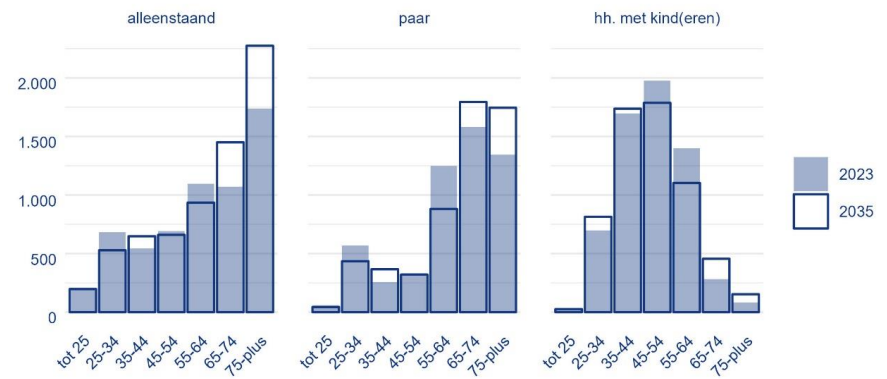
- De **bevolkingsgroei** de komende decennia, al vakt de groei af. De mate van bevolkingsgroei voor de lange termijn is moeilijk te voorspellen, onder andere door migratie-ontwikkelingen.
- De **veranderende samenstelling** van de bevolking is weergegeven in figuur 1 voor Beverwijk en figuur 2 voor Heemskerk. In de figuren is de prognose voor 2035 gespecificeerd naar leeftijdsklassen en typen huishoudens.
- Een ontwikkeling die de aandacht trekt, is de **toename van het aantal oudere alleenstaanden en oudere stellen** in beide gemeenten. Beverwijk kent gemiddeld een wat jongere bevolking dan Heemskerk.
- Door de groei van met name oudere alleenstaanden treedt **huishoudensverdunning** op, ofwel het gemiddeld aantal mensen per huishouden wordt kleiner. Dit is onder meer een gevolg van de **vergrijzing**, naast de trend van **individualisering en kleinere gezinnen**.

Figuur 1: verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in Beverwijk



Bron: Primos2023, bewerking RIGO

Figuur 2: Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in Heemskerk



Bron: Primos2023, bewerking RIGO

Woningbehoefte: groei en verandering

De vraag naar woningen heeft een kwantitatief en een kwalitatief element.

- **Kwantitatief** zien we dat **de behoefte aan woningen groeit**⁴. De hogere vraag naar woningen is een gevolg van de verandering van de lokale bevolkingssamenstelling, inclusief woningzoekenden van buiten de regio, en van de bouwprogrammering. Beverwijk en Heemskerk zullen als regio en lokaal een bijdrage leveren aan het voorzien in deze toenemende lokale, regionale en landelijke woningbehoefte.
- **Kwalitatief** zien we dat **de vraag naar type woningen** eveneens verandert. Ouderen willen graag levensloopbestendige woningen nabij verschillende voorzieningen, en woonvormen waarbij zorg en ondersteuning mogelijk zijn. Ook jongeren, aandachtsgroepen en gezinnen in Heemskerk en Beverwijk hebben hun eigen woonwensen.

Op de bijeenkomst met jongeren in Heemskerk, tussen 18 en 27 jaar:

“Er zijn meer jongerenwoningen nodig. Als je na vijf jaar uit je woning moet, wil je kunnen verhuizen naar een gewone sociale huurwoning. Dat lukt niet want we hebben te weinig inschrijftijd. Maar terug naar mijn ouders wil ik zeker niet!”

⁴ Voor de cijfermatige onderbouwing van de woonvisie zijn diverse databronnen gebruikt. Omdat de vigerende demografische prognose uit 2021 inmiddels is verouderd en partijen voor de ontwikkeling van de visie willen aansluiten bij de actuele inzichten, is besloten om een tussentijdse verkenning met behulp van de

Tegelijkertijd zien we landelijk dat de **woonwensen** van huishoudens verschillen met de werkelijkheid. Waar velen een betaalbare eengezinswoning (koop of huur) willen, is deze wens tegenwoordig steeds moeilijker te verwezenlijken. Zij moeten dan uitwijken naar een duurder segment of een betaalbaar appartement accepteren. Of ze kiezen ervoor (nog) niet te verhuizen. Bovendien kan niet aan alle woonwensen worden voldaan gezien de vele maatschappelijke uitdagingen. Zo hebben we te maken met schaarste aan ruimte, ook voor nieuwbouw, en zijn er opgaven om de leefomgeving gezond te houden. In deze tijden van schaarste en ruimtegebrek kan het daarom nodig zijn dat woningzoekers hun woonwensen bijstellen. We kijken daarbij naar de toekomstige vraagontwikkeling: de starters van nu zijn immers de gezinnen van morgen.

Voor wie moet gebouwd worden? Respondenten van de inwonerspeiling in Heemskerk en Beverwijk vinden het belangrijk dat er bij het bouwen van nieuwbouwwoningen meer aandacht komt voor jongeren, starters en ouderen. Vooral de sociale huurwoningen in de nieuwbouw vinden respondenten in beide gemeenten belangrijk. Ook worden betaalbare koop- en middenhuurwoningen genoemd. Aan dure woningen, koop of huur, wordt niet zozeer gedacht.

jongste Primosprognose te gebruiken als uitgangspunt. Deze is gecombineerd met bestaande bronnen (WoON2021, WiMRA 2021 en CBS-gegevens over de huishoudens en de woningvoorraad in 2023). De horizon in deze analyse is het jaar 2035.

Een woningmarkt in beweging

De woningmarkt is dynamisch; deze wordt sterk beïnvloed door onder andere economische factoren, zoals stijging van de hypotheekrente en van de woonlasten.

- Door de (blijvend) toenemende vraag naar woningen zijn de **kooprijzen** flink gestegen in de afgelopen jaren. De Nationale Hypotheek Garantie verlegt de grens van €325.000 in 2021 naar €405.000 in 2023, en naar €450.000 in 2025. Deze stijgende trend lijkt zich door te zetten.
- In de sociale huursector zijn er **oplopende wachttijden**. Vergeleken met de regio zijn deze in Beverwijk en Heemskerk relatief minder lang. In de particuliere sector wordt de vraag naar woningen ook steeds groter dan het aanbod, waardoor het zicht op een woning langer duurt.
- Daarnaast nemen de **kosten voor nieuwbouwwoningen** toe door gestegen bouwkosten, toegenomen rente en gebrek aan personeel. Ook aanvullende eisen en normen kunnen effect hebben op de prijs.

Doorstroming stagneert

De woningvoorraad in Heemskerk en Beverwijk bestaat voor een groot deel uit ruime eengezinskoopwoningen. Maar deze woningen zullen voor meer dan de helft bezet blijven door de huidige bewoners. Dat is ook het gevolg van het overheidsbeleid dat erop gericht is om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Deze woningen komen dus niet beschikbaar voor nieuwe woningzoekenden. Mede omdat de eengezinswoningen, waar (toekomstige) ouderen in (blijven) wonen ook gewild zijn bij jonge gezinnen, neemt de totale behoefte aan eengezinswoningen in beide gemeenten toe. Dat is in Beverwijk meer het geval dan in Heemskerk⁵. Als deze woningen wel vrij zouden komen, zorgt dat voor meer doorstroming en langere verhuisketens. De

volgende verhuisketen kan bijvoorbeeld ontstaan: in een vrijkomende eengezinswoning komt een jong gezin wonen dat een koopappartement achterlaat. In het koopappartement komen starters die een sociale huurwoning achterlaten. In de sociale huurwoning komt een jongere die voor het eerst zelfstandig gaat wonen.

Verduurzaming: verschillende uitdagingen

De noodzaak om verdere opwarming van de aarde te beperken heeft geleid tot internationale, nationale en lokale afspraken en regels over verduurzaming, zoals isolatie, energietransitie en klimaatbestendigheid van onder andere water en bodem. Dit vergt veel inzet van gemeenten, verhuurders en eigenaar-bewoners, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw. Behalve technische uitdagingen, liggen er uitdagingen voor draagvlak en betaalbaarheid.



⁵ Woningmarktanalyse Beverwijk en Heemskerk (RIGO, 2024).

2.2 Ontwikkelingen in Rijksbeleid en regionale afspraken

Om de problemen op de woningmarkt het hoofd te bieden voert het Rijk een ambitieus volkshuisvestingsbeleid. Met het Nationaal woon- en bouwprogramma wordt er niet alleen op landelijk niveau regie genomen op een hogere woningproductie. Ook is er meer regie vanuit de provincie. Er wordt aandacht besteed aan thema's als betaalbaarheid, duurzaamheid en huisvesting van aandachtsgroepen, zoals dak- en thuislozen. Met de landelijke programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' zet het Rijk in op een integrale aanpak van wonen en zorg voor aandachtsgroepen en ouderen. Dit Rijksbeleid is doorvertaald naar regionale afspraken in de Woondeal Metropool Regio Amsterdam (MRA), het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond en het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA. Deze afspraken vormen kaders voor het lokale woonbeleid in Beverwijk en Heemskerk, en dus ook voor deze woonvisie.

De versterking van de regierol van Rijk, provincie en gemeente krijgt een nieuwe wettelijke grondslag: het Wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is voorgelegd aan de Tweede Kamer. De beoogde inwerkingtreding is 2025. Gemeenten worden met deze wet verplicht om een volkshuisvestingsprogramma te maken als uitvoeringsplan van de gemeentelijke omgevingsvisie. In een volkshuisvestingsprogramma wordt vastgelegd hoeveel woningen er gebouwd moeten worden, waar deze gerealiseerd worden en voor welke doelgroepen. De woonvisie en de woonzorgvisie van Beverwijk en Heemskerk vormen het kader voor het volkshuisvestingsprogramma.

⁶ Heemskerk is bezig met de herijking van de omgevingsvisie. Totdat deze herijking is afgerond, is de vigerende visie het kader.

Om al deze ontwikkelingen het hoofd te bieden, is samenwerking van cruciaal belang. In Beverwijk en Heemskerk zijn daarom samenwerkingsplatforms (het Bouwberaad en de Bouwtafel) opgezet om het woonbeleid af te stemmen, belemmeringen te bespreken en de woningbouwopgave te versnellen. Ook met de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond en met de MRA werken we samen en stemmen we de plannen af.

2.3 Gemeentelijke kaders en ambities

Omdat de vorige woonvisie in 2025 afloopt en omdat de woonontwikkelingen om herijking van het beleid vragen, is de bestuurlijke wens om niet te wachten tot de vaststelling van de nieuwe Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Deze woonvisie geeft een vervolg aan thema's uit de vorige woonvisie van Beverwijk en Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' (2020). Daarnaast bouwt deze visie voort op actuele gemeentelijke kaders en ambities. Het meest relevant zijn de Strategische raadsagenda van Beverwijk, het Coalitieprogramma van Heemskerk en de omgevingsvisies⁶, zie de kaders⁷. De omgevingsvisie beschrijft de lange termijnvisie voor de inrichting en kwaliteit van de (fysieke) leefomgeving waarbij ruimtelijke, economische en sociale vraagstukken in samenhang worden bekeken. De omgevingsvisie biedt daarmee de kaders voor het nader in te kleuren gemeentelijke woonbeleid.

Beleidsnota's op specifiekere onderwerpen zoals duurzaamheid, welzijn en zorg spelen een rol bij de uitwerking van de ambities in de latere hoofdstukken.

⁷ In bijlage 5 is een uitgebreidere samenvatting opgenomen.

**De Strategische raadsagenda Beverwijk 2022-2026 en het
Coalitieprogramma 'Kansen pakken!' 2022-2026 van Heemskerk**

richten zich op het bouwen van (deels) betaalbare woningen voor onder andere jongeren, starters en middeninkomens. Daarnaast zetten de gemeenten in op de verdichting en transformatie van bestaande wijken. Nieuwe woonvormen voor onder andere ouderen is voor beide gemeenten een belangrijk aandachtspunt.

Beide gemeenten leggen in hun **omgevingsvisies (2021)** de focus op meer variatie in het woningaanbod, met oog voor de betaalbaarheid. Hiermee kunnen zij beter inspelen op de behoeften van verschillende inwoners, zoals starters, gezinnen en ouderen. Nieuwbouw biedt daarvoor goede kansen, ook om de doorstroming te vergroten. In bestaande wijken willen de gemeenten de woonkwaliteit en leefbaarheid verbeteren door een combinatie van fysieke maatregelen en een sociale aanpak. De omgevingsvisies benadrukken het belang van een gezonde en duurzaam ingerichte leefomgeving om de wijken toekomstbestendig te maken en de gezondheid en het welzijn van inwoners te bevorderen.



3 Onze visie en ambities

Dit hoofdstuk schetst onze visie. Hoe kijken we als gemeenten naar de ontwikkelingen en uitdagingen in het woondomein en wat is onze bijdrage? Hieruit volgen drie ambities en de bijbehorende actielijnen.

3.1 Visie

Uiteraard zijn er verschillen tussen Heemskerk en Beverwijk maar in essentie willen beide gemeenten bouwen aan een gezonde en vitale samenleving waar het prettig wonen en leven is. De woonvisie bevat bouwstenen die bijdragen aan deze ambitie. Tegelijk moeten de opgaven op het gebied van wonen, zoals beschreven in deze woonvisie, in samenhang met de opgaven binnen het ruimtelijk en sociaal domein worden opgepakt.

Onze visie vat dit als volgt samen:

We willen onze huidige en toekomstige inwoners voldoende passende en betaalbare huisvesting bieden in een prettige woon- en leefomgeving. Om dat te bereiken, zetten we in op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van een gevarieerd woningaanbod en ook op het behouden of versterken van de leefbaarheid en veerkracht van wijken.

Dit doen we door de bestaande woningvoorraad nog beter te benutten, door te investeren in wijken en door nieuwe woningen op de juiste plaats toe te voegen. Door een gevarieerd woningaanbod met bijpassende voorzieningen bieden we verschillende doelgroepen - zoals gezinnen, ouderen, starters en jongeren - meer mogelijkheden om hun woonwensen te vervullen.

3.2 Drie ambities en randvoorwaarden

We vertalen onze visie naar drie ambities. De focus in de uitvoering kan in beide gemeenten anders liggen.

1. Beter benutten van de bestaande voorraad en versterken van de kwaliteit van bestaande wijken
2. Nieuwbouwopgave realiseren: kwantiteit en kwaliteit
3. Zorgen voor betaalbaarheid.

Om deze ambities waar te kunnen maken zijn tevens randvoorwaarden geformuleerd, zoals een gezonde leefomgeving, duurzaamheid, de samenwerking met partners in de uitvoering en flankerend beleid. Uiteraard zijn de gemeenten zich bewust van de noodzaak om de benoemde ambities integraal te benaderen. Daar waar passend, benoemen we de verbanden.



Vertaling van ambities naar actielijnen

We hebben actielijnen geformuleerd waarmee we onze ambities waar willen maken. Deze actielijnen staan hieronder samengevat. De nadere toelichting volgt in hoofdstuk 4, 5 en 6. De bijbehorende randvoorwaarden komen in hoofdstuk 7 aan bod.

Bestaande woningvoorraad beter benutten en de kwaliteit van de wijk versterken

Een deel van de diverse woningbehoeften van verschillende groepen inwoners willen we realiseren in de bestaande voorraad. Daarbij hebben we aandacht voor de gewenste variatie in woningbouw en de benodigde veerkracht van wijken.

Hiervoor zetten we in op de volgende actielijnen:

1. Bestaande woningvoorraad verbeteren.
2. Mogelijkheden van de woningvoorraad beter benutten.
3. Doorstroom binnen de bestaande voorraad bevorderen om meer mensen passend te laten wonen, passend bij hun behoefte (levensfase) en mogelijkheden.
4. Woningen toevoegen door verdichting bij herstructurering en transformatie van bestaande panden.
5. Wijken meer in balans brengen met diversiteit als kracht. Dit zijn wijken waar inwoners leven met verschillende sociaaleconomische en culturele achtergronden, huishoudsamenstellingen, leeftijden en zorgbehoeften.

Nieuwbouwopgave realiseren (aantallen en kwaliteit)

We bouwen aanvullend om in de toekomst te kunnen voldoen aan de behoeften van verschillende doelgroepen, om de variatie van woningen in wijken te (blijven) borgen en om de veerkracht te behouden of te verbeteren.

Hiervoor zetten we in op de volgende actielijnen:

1. Woningvoorraad uitbreiden.
2. Meer differentiatie in wijken binnen Heemskerk en Beverwijk creëren.
3. Nieuwe typen woningen en woonvormen toevoegen aan de voorraad.
4. Bouwen voor de doorstroom zodat passend wonen mogelijk is, ongeacht inkomen en levensfase.

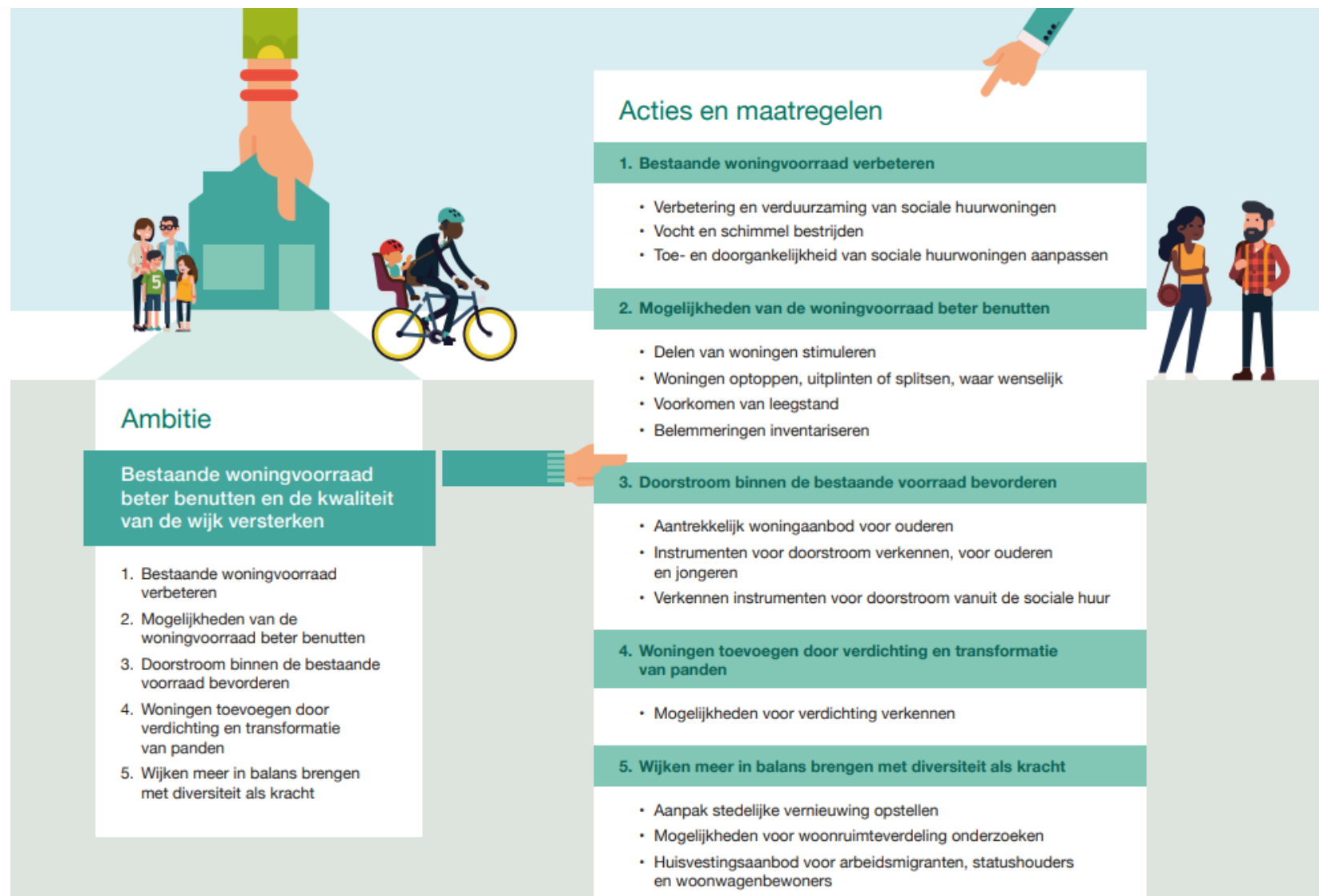
Zorgen voor betaalbaarheid

We willen, naast het beschikbaar krijgen van zo veel mogelijk betaalbare voorraad, ook inzetten op langjarige betaalbaarheid in verschillende prijsklassen, zodat deze voorraad beschikbaar en bereikbaar blijft voor de doelgroep(en).

Hiervoor zetten we in op de volgende actielijnen:

1. Betaalbaarheid van de bestaande voorraad behouden.
2. Betaalbare nieuwbouw realiseren en in stand houden.
3. Passend toewijzen: woonlasten die passen bij het inkomen.
4. Mogelijkheden voor starters op de koopmarkt versterken

Bestaande woningvoorraad en bestaande wijken



4 Bestaande woningvoorraad beter benutten en de kwaliteit van de wijk versterken

4.1 Wat zien we?

Kerncijfers over de bestaande voorraad en inkomensgroepen

Onderstaande informatie komt uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Metropool Regio Amsterdam (WiMRA 2023)⁸:

- De **verdeling van de woningtypen** is in beide gemeenten anders. Heemskerk heeft met 68% relatief veel eengezinswoningen ten opzichte van 60% in Beverwijk (regionaal gemiddelde in Zuid-Kennemerland/IJmond is 59%).
- De **verdeling van inkomensgroepen** schommelt in beide gemeenten al jaren rondom het regionaal gemiddelde. Al zijn er afwijkingen. Zo is in Beverwijk de hoogste inkomensgroep kleiner dan het regionaal gemiddelde. In Heemskerk is juist de groep inwoners met een laag inkomen kleiner dan het regionaal gemiddelde.
- Heemskerk huisvest meer hogere inkomensgroepen dan Beverwijk. Dat zien we ook terug in de segmentering van de woningvoorraad. Tegelijk voldoen zowel Heemskerk als Beverwijk aan de landelijke doelstelling van **30% sociale huur in de woningvoorraad**:
 - Beverwijk heeft 36% sociale huur (waarvan 35% corporatiebezit is, 1% van particulieren)

⁸ WiMRA 2021 en WiMRA 2023. Zie ook bijlage 2: deze tabel laat de verdeling in segmenten zien voor beide gemeenten, ten opzichte van het regionaal gemiddelde van Zuid-Kennemerland/ IJmond.

⁹ Trendmonitor Woonruimteverdeling 2022 Regio IJmond/ Zuid-Kennemerland (MijnWoonservice, 2023).

- Heemskerk heeft 31% sociale huur (waarvan 29% corporatiebezit is, 2% van particulieren).
- Tussen 2021 en 2023 **stegen de prijzen van koopwoningen** aanzienlijk.
 - In Beverwijk nam het percentage koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de €296.000 en €438.000 enorm toe, van 17% naar 28%.
 - In Heemskerk was het aandeel koopwoningen met die WOZ-waarde al groot: hier nam het percentage af van 29% naar 26% (en nam het percentage met een WOZ-waarde boven de €438.000 toe van 11% naar 27%).

In beide gemeenten lag het aandeel woningen met een WOZ-waarde tussen €296.000 en €438.000 in 2023 hoger dan het regionaal gemiddelde van 16%.

Toenemende druk op de bestaande voorraad

Door de druk op de woningmarkt is een passende woonplek niet voor iedereen vanzelfsprekend.

- In de regio is het aantal **ingeschreven woningzoekenden voor sociale huur** in de periode 2019 tot 2022 opgelopen van circa 57.000 naar circa 69.000⁹. Het percentage actief woningzoekenden blijft stabiel op 30%¹⁰. De grootste groep actieve woningzoekenden is alleenstaand, veelal tussen de 23 en 45 jaar.
- De **inschrijftijd voor een sociale huurwoning** in de regio bedraagt gemiddeld 7,1 jaar (2023). In Heemskerk en Beverwijk bedraagt de

¹⁰ Een actief woningzoekende is iemand die binnen het lopende jaar een reactie heeft geplaatst op het vrijgekomen aanbod. Dit wordt afgezet tegen het totaal aantal woningzoekenden in dat jaar (waarbij ook geslaagde en uitgeschreven woningzoekenden worden meegerekend).

inschrijftijd tussen de 5 en 6 jaar. Hoewel deze is opgelopen, behoort de inschrijftijd tot de minst lange in de regio.

- Het **aantal verhueringen** in de afgelopen jaren schommelde bij Woonopmaat tussen de 450 en 500 woningen per jaar¹¹. Het aantal verhueringen aan de eigen inwoners nam af in diezelfde periode. Onze inwoners zoeken en kiezen vaker een woning in de regio. Mogelijk is dit het gevolg van het nieuwe regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbij het woningaanbod in de regio beter dan voorheen zichtbaar is voor woningzoekenden. Woningzoekenden uit Beverwijk en Heemskerk krijgen gemiddeld sneller een sociale huurwoning toegewezen in de eigen gemeente dan woningzoekenden uit andere gemeenten die een woning zoeken in Beverwijk of Heemskerk.
- Als we kijken naar het **middensegment**¹² dan nam de middenhuur in beide gemeenten af: in Beverwijk van 6% (2021) naar 4% (2023), in Heemskerk van 8% naar 7%. Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde onder de €296.000 nam door de koopprijsstijging behoorlijk af: in Beverwijk van 32% naar 10%, in Heemskerk van 19% naar 6%.
- In een groot deel van de huidige koopwoningvoorraad blijven de huidige bewoners naar verwachting nog lange tijd wonen. Zij worden ouder in bestaande, vaak ruime koopwoningen. Dit zorgt voor een blijvende druk op de koopmarkt.

¹¹ Trendmonitor Woonruimteverdeling 2022, Regio IJmond/ Zuid-Kennemerland (MijnWoonservice, 2023). De verhueringen door Woonopmaat in Beverwijk en Heemskerk zijn niet uitgesplitst naar de afzonderlijke gemeenten.

Huisvesting van aandachtsgroepen

De aandachtsgroepen met zowel een huisvestings- als zorgvraag komen aan de orde in de woonzorgvisie van Beverwijk en Heemskerk. Voor de aandachtsgroepen zonder zorgvraag liggen er ook opgaven, zoals arbeidsmigranten, woonwagendbewoners en statushouders.

Arbeidsmigranten

- Vanwege de krappe arbeidsmarkt en een krimpende beroepsbevolking werken veel bedrijven in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond in toenemende mate met arbeidsmigranten. Sinds 2010 is het aantal arbeidsmigranten in deze regio bijna met twee derde gegroeid: van 4.525 naar 7.425¹³. Afhankelijk van de economische groei en het rijksbeleid neemt het aantal tussen 2021 en 2030 in de regio verder toe met 4.300 tot 11.700 arbeidsmigranten. Dit staat gelijk staat aan een jaarlijkse gemiddelde groei van 4 tot 8,9%. Het is mogelijk dat de arbeidsmigranten (ook) buiten de regio werkzaam zijn.
- De IJmond lijkt in toenemende mate een woonregio voor arbeidsmigranten te worden. Een groot percentage arbeidsmigranten in Beverwijk en Heemskerk woont in deze gemeenten maar werkt elders:
 - In Heemskerk zijn er 485 geregistreerde, woonachtige arbeidsmigranten die voor bijna 60% buiten de regio werken.
 - Beverwijk telt 1.385 geregistreerde, woonachtige arbeidsmigranten; hiervan werkt bijna 70% buiten de regio.
 - In de periode 2010 tot 2021 was de gemiddelde groei van in Heemskerk geregistreerde, woonachtige arbeidsmigranten 2,2% en in Beverwijk 5,5%.

¹² WiMRA 2023.

¹³ Regionaal onderzoek huisvesting arbeidsmigranten regio Zuid-Kennemerland & IJmond (Companen en Decisio, 2023).

We merken hierbij op dat het aantal geregistreerde arbeidsmigranten hoogstwaarschijnlijk een onderschatting is van het werkelijke aantal.

- In de regio blijft 20% minder dan een jaar in Nederland (short stay). Bijna een derde van de arbeidsmigranten blijft tussen de één tot drie jaar (mid stay). In de praktijk is bij deze twee groepen weinig onderscheid qua huisvesting; voor deze groepen zorgt met name de werkgever voor huisvesting. Zij zijn daarbij vaak aangewezen op particuliere (soms kamergewijze) verhuur. Bijna de helft van de arbeidsmigranten blijft langer dan drie jaar (long stay). Deze laatste groep vestigt zich hier doorgaans permanent en zoekt dan ook permanente huisvesting in de gemeenten.

Woonwagenbewoners

- Heemskerk en Beverwijk huisvesten in verhouding tot andere regionale gemeenten en in het land relatief veel woonwagenbewoners:
- In Beverwijk zijn 47 woonwagenstandplaatsen, in Heemskerk 62¹⁴. Er is een relatief grote vraag naar standplaatsen voor inwonende, volwassen kinderen en voor zogenaamde spijtoptanten¹⁵ die graag terug willen keren naar een woonwagenlocatie.
- De vraag naar standplaatsen is groter dan het aanbod.
 - Rekening houdend met natuurlijk verloop is er in Beverwijk een additionele behoefte van twee tot vier standplaatsen, in Heemskerk 17 tot 19 standplaatsen.
 - Daarnaast is er een additionele behoefte van 23 standplaatsen van standplaatszoekenden die geen voorkeur hebben opgegeven voor Beverwijk of Heemskerk.

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk beschouwen het als een gezamenlijke opgave om in deze behoefte te voorzien. Hiervoor is in 2023 woonwagenstandplaatsenbeleid vastgesteld.

Statushouders

Het aantal statushouders wordt conform de landelijke taakstelling per gemeente bepaald. Het betreft mensen die na een verblijf in één of meerdere asielzoekerscentra, een vergunning hebben gekregen om in Nederland te mogen blijven. Vanwege urgentie worden zij met voorrang in sociale huurwoningen gehuisvest, waarmee de integratie wordt bevorderd.

¹⁴ Beleidsnotitie woonwagenstandplaatsen Beverwijk-Heemskerk (2023).

¹⁵ Onder spijtoptanten worden personen verstaan die zelf of van wie de voorouders aantoonbaar op een woonwagenlocatie hebben gewoond en die graag terug willen keren naar een woonwagenlocatie.

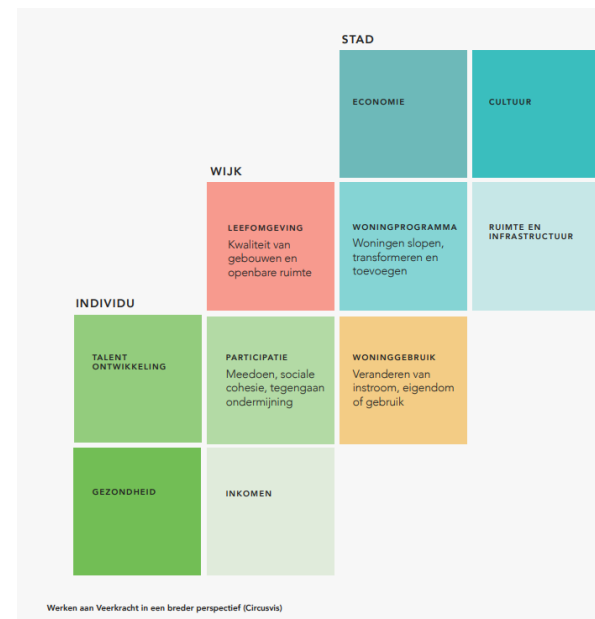
Verskil in leefbaarheid en veerkracht van wijken

- Bij het begrip leefbaarheid¹⁶ gaat het om de manier waarop inwoners de verschillende aspecten van leefbaarheid beleven.
 - We zien dat Beverwijkers tevreden zijn over hun woning (8,0); de score is gelijk aan die van de MRA. De eigen buurt beoordeelt men in Beverwijk met een 7,3, dat is iets lager dan gemiddeld in de MRA (7,7). Dat geldt ook voor de verwachting hoe de buurt zich zal ontwikkelen en voor de veiligheid 's avonds.
 - Heemskerkers zijn eveneens tevreden over hun woning (8,1). Hun buurttevredenheid scoort een 7,8. Het enige dat in Heemskerk onder het gemiddelde van de MRA ligt, is de tevredenheid ten aanzien van het aanbod van openbaar vervoer (6,9 tegenover 7,2 in de MRA).
- Onder **veerkrachtige wijken** verstaan we buurten waar de samenredzaamheid hoog is¹⁷. In buurten met een concentratie aan kwetsbare groepen kan de veerkracht eerder onder druk komen te staan, maar dat betekent niet dat dit ook feitelijk gebeurt. Veerkracht hangt samen met meerdere aspecten, zoals onderstaande afbeelding aangeeft. Om de veerkracht te versterken moeten we dan ook via verschillende sporen investeren: individueel, wijkgericht en gemeentelijk/stedelijk. Hier komen investeringen in het fysieke en het sociale domein samen. Een gevarieerd woningbouwprogramma en passend woninggebruik kunnen bijdragen aan veerkrachtige buurten en wijken.

¹⁶ Onder leefbaarheid wordt verstaan: de tevredenheid over onder andere de woning, over (de ontwikkeling van) de buurt, het bureaucontact, de veiligheid 's avonds, het openbaar vervoer en de winkels voor de dagelijkse boodschappen. Indicatoren hiervan worden benoemd in het WiMRA 2023.

¹⁷ In de Veerkrachtanalyse IJmond wordt rekening gehouden met mensen met een bijstandsuitkering, statushouders, mensen met een (lichte tot zware, meervoudige)

Figuur 3: Aspecten veerkracht



Bron: Veerkrachtanalyse IJmond (2023).

De veerkrachtanalyse voor IJmond¹⁸ geeft signalen van weinig veerkracht van grote delen van IJmond (met name Velsen en Beverwijk), zeker in vergelijking met de rest van de regio. De bewoners van corporatiebuurten ervaren meer overlast en voelen zich minder veilig dan in de andere

verstandelijke of fysieke beperking, psychiatrische aandoening of mobiliteitsbeperking.

¹⁸ Veerkracht analyse IJmond (Circusvis, 2023).

buurten. Weinig veerkracht houdt niet meteen in dat er al grote problemen zijn maar dat er een risico bestaat dat deze zich voor (gaan) doen.

4.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op de volgende actielijnen:

1. Bestaande woningvoorraad verbeteren.
2. Mogelijkheden van de woningvoorraad beter benutten.
3. Doorstroom binnen de bestaande voorraad bevorderen om meer mensen passend te laten wonen, passend bij hun behoefte (levensfase) en mogelijkheden.
4. Woningen toevoegen door verdichting bij herstructurering en transformatie van bestaande panden.
5. Wijken meer in balans brengen met diversiteit als kracht. Dit zijn wijken waar inwoners leven met verschillende sociaaleconomische en culturele achtergronden, huishoudsamenstellingen, leeftijden en zorgbehoeften.

Ad 1. Bestaande woningvoorraad verbeteren

De corporaties zijn volop bezig met de verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In deze prestatieafspraken is vastgelegd om uiterlijk in 2028 corporatiewoningen **met E-,F- en G-labels te verduurzamen**. In hoofdstuk 7 komt de inzet op verschillende aspecten van duurzaamheid uitgebreid aan de orde.

We zetten ook in op de **bestrijding van vocht en schimmel** in de woning. We treden in overleg met woningcorporaties over technische maatregelen en informeren bewoners over het belang van goed ventileren.

De **toe- en doorgankelijkheid van sociale huurwoningen** wordt, waar mogelijk, aangepast op de wensen van minder mobiele woningzoekenden.



Ad 2. Mogelijkheden woningvoorraad beter benutten

De bestaande voorraad vormt grotendeels ook de toekomstig beschikbare woningvoorraad. We spannen ons dan ook in om de mogelijkheden van de bestaande voorraad uit te breiden. Door:

- **Delen van woningen stimuleren** via bijvoorbeeld hospitaverhuur, friendscontracten en bijbouwen op eigen perceel faciliteren. Zo delen we de schaarse ruimte waardoor meer mensen een fijne plek vinden om te wonen.
We verstrekken heldere informatie over (vergunningsvrij) bijbouwen en over het wijzigen van een bestaande woning om zo meer woonruimte te creëren. We passen het omgevingsplan en (de beperkende voorwaarden van) de huisvestingsverordening aan. Hiermee ontstaat duidelijkheid over de voorwaarden waaronder kamerverhuur, het delen van woningen of het bijbouwen op eigen perceel mogelijk is. Duidelijke regulering is mede van belang om woningonttrekking en onwenselijke effecten op de leefbaarheid te bestrijden.

- **Woningen optoppen, uitplinten¹⁹ of splitsen, daar waar passend en haalbaar.**

Bijvoorbeeld door het splitsen van hele grote eengezinswoningen in een kleinere eengezinswoning plus een klein appartement.

- **Aanpak opstellen voor (het voorkomen van) leegstand van gebouwen zonder woonfunctie**, ter verkenning van eventuele herbestemming. We onderzoeken mogelijkheden tot transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed naar een woonbestemming. Met eigenaren gaan we in gesprek over kansen en mogelijkheden op voor woningbouw logische locaties. Beide gemeenten beschikken al over een leegstandverordening voor woningen.
- **Belemmeringen inventariseren** en wegnemen die gebruik van de bestaande voorraad in de weg zitten, initiatieven faciliteren en kijken wat mogelijk is door bijvoorbeeld versoepeling van beleid, regels, of procedures. Hiervoor is goede informatie van de gemeente nodig. Dit heeft een directe relatie met de omgevingsvisie.

Ad 3. Doorstroom binnen de bestaande voorraad bevorderen

Voor passende huisvesting is het ook nodig dat meer woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Vrijkomende (dure) eengezinswoningen zetten de meeste verhuisbewegingen in gang: een gezin dat naar zo'n woning verhuist laat bijvoorbeeld een goedkopere gezinswoning achter voor een stel dat op zijn beurt een appartement achterlaat voor een starter. Uit onderzoek²⁰ blijkt dat de meeste potentie voor doorstroom uit eengezins(koop)woningen zit bij de groep 55-plussers. Voorwaarde voor deze en andere doorstromers is een aantrekkelijk aanbod. Zoals comfortabele, betaalbare appartementen met minimaal drie kamers, bij voorkeur in de

eigen buurt. Dat is een complexe opgave, maar dit aanbod kan zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad gerealiseerd worden. Doorstroming van ouderen, is ook een thema in de woonzorgvisie.

Zelfstandig wonende ouderen in Heemskerk en Beverwijk over beter passende woonruimte:

“Ik hoor goede verhalen over woonzorgcomplex 't Maereveldt. Zelfstandig wonen, met alle faciliteiten in huis, en dat je naar elkaar kunt omkijken. Het is een plek waar ik graag zou willen wonen als ik m'n huis uit moet.”

“Het oude huis werd voor ons te groot. Bij Woonopmaat kregen we, na een informatieavond, goede uitleg over de regeling Ouder worden, prettig wonen. We konden onze oude huur houden en omdat we er zo lang woonden, scheelt dat best een bedrag. Onze aanleunwoning is fijn en makkelijk. Je hebt aanspraak als je het wil, en niet als dat je niet wil.”

- **Aantrekkelijk woningaanbod voor ouderen.** In overleg met zorgaanbieders, corporaties en marktpartijen verkennen we welke complexen kansen bieden voor geclusterd wonen, bijvoorbeeld in nabijheid van een zorglocatie.

¹⁹ Optoppen betekent een extra woonlaag toevoegen. Uitplinten betekent dat de plint (met bijvoorbeeld een berging of garage) wordt getransformeerd naar woonruimte.

²⁰ Bouwen voor doorstroming, verhuisketenonderzoek Beverwijk (RIGO, 2024).

- **We informeren en faciliteren ouderen in eengezinskoopwoningen met een (potentiële) verhuishwens.** Dit is maatwerk en vraagt om een actieve benadering. Bewustwording, praktische hulp en ondersteuning maken onderdeel uit van deze benadering. In de woonzorgvisie zetten we hier ook op in.
- Met de woningcorporaties en makelaars onderzoeken we welke **aanvullende ondersteuning** naast de huidige regeling voor sociale huur ('Ouder worden en prettig wonen') wenselijk is. Het gaat om begeleiding en praktische hulp bij de verhuizing, en ook om behoud van dezelfde maandelijkse woonlasten. Dit wordt in de uitvoeringsagenda bij de woonzorgvisie verder uitgewerkt. De behoeften en mogelijkheden van de ouderen staan hierbij voorop.
- We houden oog voor de start van de wooncarrière van jongeren:
 - **Voortzetten van jongerencontracten** in de sociale huur. Hiermee behouden jongeren hun inschrijfdur en maken ze daarna, bij doorstroming, een grotere kans op de woningmarkt.
 - **Behouden (sociale huur)woningen voor jongeren.** Goedkope woningen verkeren soms in slechte staat en vallen voor een deel onder sloop/nieuwbouwplannen. Het is van belang dat voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar blijven voor jongeren om hier vanuit het ouderlijk huis naar toe te verhuizen.
- **Verkennen instrumenten voor doorstroom vanuit de sociale huur.** We willen inwoners uit Heemskerk en Beverwijk die nu in een sociale huurwoning wonen en die de wens hebben om door te stromen naar een ander woonsegment, ondersteunen waar mogelijk. We voeren overleg met ontwikkelaars en beleggers om de mogelijkheden van doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar andere woningen te vergroten, zie ook ad 4. Waar nodig wordt de huisvestingsverordening hierop aangepast.

Ad 4. Woningen toevoegen door verdichting en transformatie

Samen met ontwikkelaars en corporaties kijken we naar de mogelijkheden voor verdichting in gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld bij herstructurering van bestaande wijken, zoals de Schrijversbuurt in Heemskerk. Verdichting verhoogt het aantal woningen voor woningzoekenden, en biedt kansen voor meer differentiatie in wijken en buurten. Door het toevoegen van ontbrekende woonsegmenten willen we ook passend wonen **binnen de eigen buurt** mogelijk maken. We bieden bewoners de kans om te verhuizen naar een kwalitatief betere en passende sociale huurwoning in de eigen buurt. En we bieden - door toevoeging van ontbrekende segmenten - betere mogelijkheden aan bewoners die willen doorstromen **van een sociale huur- naar een middenhuurwoning, of naar sociale of betaalbare koop**. Op die manier stimuleren we dat zoveel mogelijk inwoners passend wonen. Daarvoor verkennen we de mogelijkheden om regels op te nemen in de huisvestingsverordening.

Ook kansen voor transformatie van bestaande panden naar een woonfunctie pakken we graag samen met marktpartijen op.



Ad 5. Wijken meer in balans brengen met diversiteit als kracht

We zien in zowel Beverwijk als Heemskerk verschillen tussen wijken. Dat is logisch: verschillende inwoners hebben voorkeur voor verschillende typen woningen en buurten. Maar in sommige wijken ontbreekt de balans door een eenzijdige woningvoorraad en verminderde leefbaarheid. Meer balans in de wijken is nodig om verschillende groepen inwoners goede huisvesting in een goede buurt te bieden. We willen **gezonde woongemeenschappen** creëren of behouden. Buurten waar mensen elkaar kennen en ondersteunen. In een woongemeenschap waar bewoners zich verbonden voelen is de buurt vaak schoner, veiliger en gezelliger en voelen mensen zich minder eenzaam.

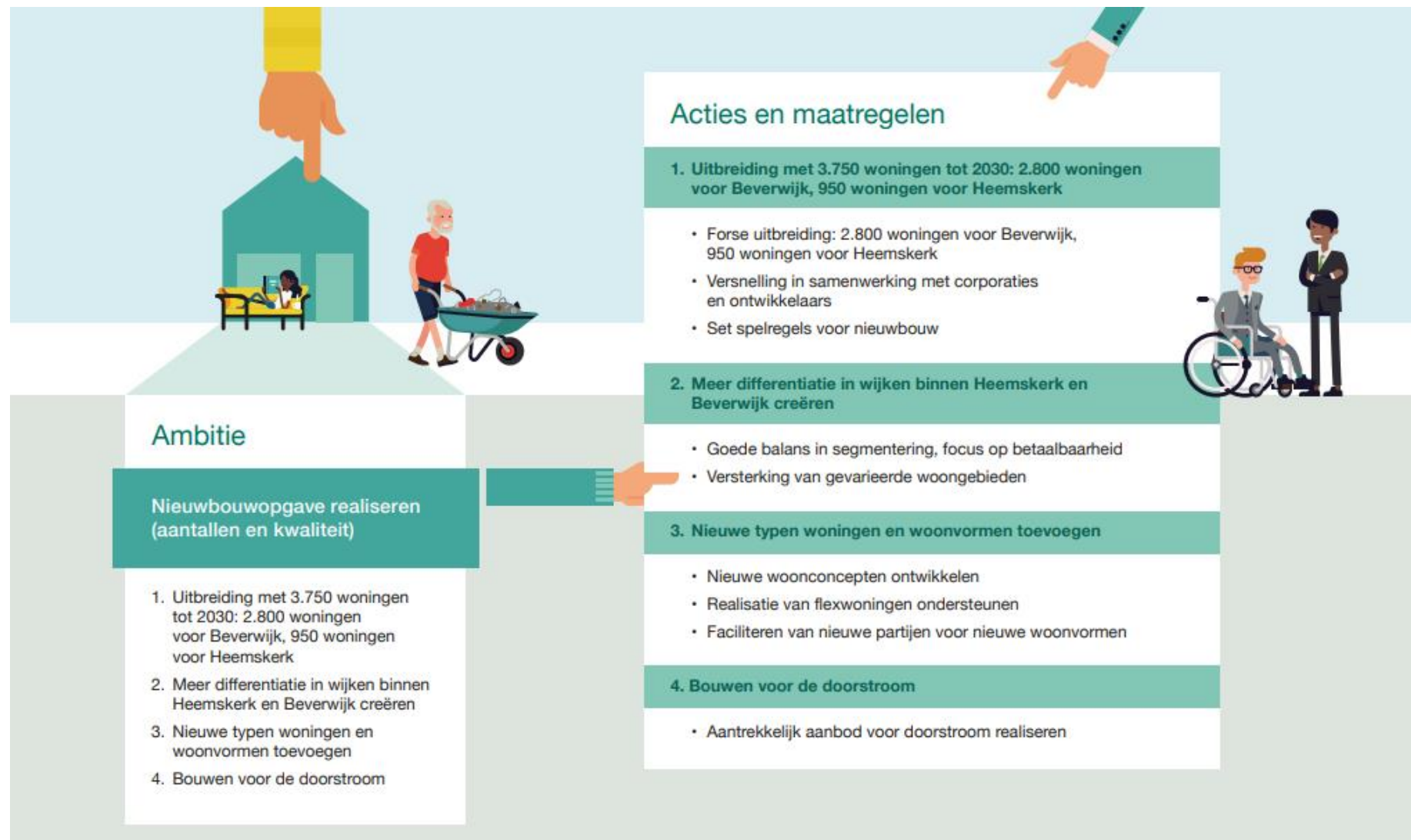
Om te komen tot een betere balans in kwetsbare wijken zetten we ook in op het volgende:

- **Samen met Velsen een stedelijke vernieuwingsaanpak opstellen.** Dit doen we samen met stakeholders en met de (financiële) steun van de provincie. Dit betreft een **sociale en fysieke langetermijnaanpak** van de stedelijke vernieuwing in wijken waar de leefbaarheid in het geding is. Vaak treft men hier sociaal-economische problemen, zoals armoede en werkloosheid, en gezondheidsongelijkheden. In Beverwijk is om die redenen extra aandacht voor de wijken Oosterwijk, Meerestein Noord, Centrum en Kuenenplein. In Heemskerk staat de leefbaarheid onder druk in delen van de wijk Poelenburg/ Oosterzij en Oosterwijk. De aanpak is integraal en gericht op de samenstelling en het gebruik van de woningvoorraad, de kwaliteit van de gebouwen, de openbare ruimte, de voorzieningen en op sociale aspecten.
- **Mogelijkheden tot woonruimteverdeling onderzoeken.** We onderzoeken de mogelijkheden om binnen de woonruimteverdelingsregels bij te dragen aan een betere balans tussen de wijken. We maken de regelgeving geschikt om de community building in specifieke complexen te vergroten.
- **Huisvestingsaanbod arbeidsmigranten, statushouders en woonwagengewoners meer op maat maken**
 - *Arbeidsmigranten:* binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond verkennen we de woonopgave voor nu en in de toekomst. De regiogemeenten spannen zich gezamenlijk in voor shortstay- (korter dan een jaar) en midstayhuisvesting (een tot drie jaar) voor arbeidsmigranten die in de regio werken. Dit doen we samen met werkgevers en verhuurders. Waar nodig kijken we naar regelgeving om werkgevers meer mogelijkheden te geven om huisvesting te bieden. We onderzoeken ruimtelijke kansen voor het realiseren van kort verblijf voor deze doelgroep. We streven ernaar om arbeidsmigranten in goede en gezonde leefomgevingen te laten wonen. Tegelijkertijd willen we woningonttrekking en negatieve effecten op de leefbaarheid voorkomen, als ook illegale situaties bestrijden. Met behulp van de huisvestingsverordening en het omgevingsplan reguleren we kamerverhuur en omzetting naar onzelfstandige woningen. We passen de mogelijkheden uit de Wet goed verhuurderschap toe om beter inzicht in de huisvesting te verkrijgen en om ongewenste en schrijnende situaties tegen te gaan, voor zowel arbeidsmigranten als omwonenden.
 - Wijk aan Zee is, in tegenstelling tot Heemskerk en Beverwijk, een klein dorp waar huisvesting van een groot aantal arbeidsmigranten veel effect heeft op de lokale woningzoekenden en op de samenleving. We gaan na in hoeverre de opkoopbescherming in Wijk aan Zee kan bijdragen aan het voorkomen van woningonttrekkingen. Een opkoopbescherming is een vergaande vorm van een zelfbewoningsplicht. Indien noodzakelijk passen we de huisvestingsverordening aan.

- Voor *woonwagendbewoners* gaan we door met de uitvoering van beleid conform woonwagendstandplaatsenbeleid (2023). Dit beleid richt zich in de eerste plaats op de ruimtelijke inpassing van woonwagendstandplaatsen (koop en/of huur) op bestaande locaties in beide gemeenten.
- *Statushouders* worden gehuisvest in reguliere sociale huurwoningen om kansen te bieden op integratie in de samenleving. Flexwoningen kunnen worden ingezet als aanvullend aanbod.



Nieuwbouw



5 Nieuwbouwopgave realiseren (aantallen en kwaliteit)

5.1 Wat zien we?

Groot woningtekort, veranderende vraag

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Dit komt onder andere door de groeiende bevolking, lange bouwprocedures en beperkte bouwgrond. Daarom wil de Rijksoverheid dat er landelijk 981.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030. De woningnood tekent zich ook af in Beverwijk en Heemskerk en omliggende regio's. De Metropoolregio Amsterdam, waaronder beide gemeenten vallen, heeft in 2023 in de Woondeal afspraken gemaakt over woningbouw(programmering). De aanvullende behoefte aan woningen (netto, dus nieuwbouw minus onttrekkingen) wordt voornamelijk bepaald door verwachtingen over de bevolkingsgroei. Daarnaast is er ook sprake van een veranderende vraag naar typen woningen, zoals we eerder schetsten in 2.1 (Demografie en maatschappelijke ontwikkelingen).

Stijgende prijzen

De **gemiddelde WOZ-waarde** is landelijk gestegen, zo ook in Heemskerk en Beverwijk:

- In Heemskerk is de WOZ-waarde gestegen van €283.000 (2020) naar €402.000 (2023).
- In Beverwijk is de WOZ-waarde in dezelfde periode gestegen van €239.000 naar €341.000. Dat zet de bereikbaarheid van koopwoningen onder druk.
- De kosten van nieuwbouw zijn de afgelopen jaren gestegen als gevolg van hogere bouweisen en hogere kosten voor materiaal, energie en arbeid.

In hoofdstuk 6 over de betaalbaarheidsopgave, komen we terug op de woonlasten.

Verschillende ambities en beleid

In de nieuwbouwopgave, inclusief de herstructurering en transformatie, komen verschillende ambities samen: doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming, bereikbaarheid, parkeernorm, voorzieningen in de wijk etc. Het streven van de gemeenten is een groot aandeel betaalbare woningen te bouwen met de kwaliteit waar woningzoekenden om vragen. Met name woningen waar starters in kunnen 'groeien' en die senioren verleiden te verhuizen. Er is echter een spanningsveld tussen betaalbaar bouwen met de gewenste kwaliteitseisen en rendabel bouwen voor ontwikkelaars. De uitdaging is om de verschillende ambities bij elkaar te brengen en financieel haalbaar te maken, zowel voor de gemeenten als voor corporaties en marktpartijen. Dit vraagt om prioritering en maatwerk per project en om intensief overleg tussen deze partijen. Het grondbeleid kan hierbij een factor zijn, in relatie tot een specifieke locatie dan wel in relatie tot een gemeentelijke grondpositie.

Participatie van bewoners en woningzoekenden

Gemeenten vinden het belangrijk om omwonenden en woningzoekenden vroegtijdig te betrekken bij nieuwbouwprojecten, om zodoende rekening te kunnen houden met verschillende wensen, behoeften, zorgen en knelpunten. Niet voor niets is participatie onder de Omgevingswet een belangrijk aspect. Tegelijkertijd zien we ook een toename van bezwaar en beroep. Door tijdige participatie, ook van woningzoekenden, en structurele samenwerkingsverbanden kan het draagvlak voor projecten worden versterkt of bestendigd.

5.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op de volgende actielijnen:

1. Woningvoorraad uitbreiden.
2. Meer differentiatie in wijken binnen Heemskerk en Beverwijk creëren.
3. Nieuwe typen woningen en woonvormen toevoegen aan de voorraad.
4. Bouwen voor de doorstroom zodat passend wonen mogelijk is, ongeacht inkomen en levensfase.

Ad 1. Woningvoorraad uitbreiden

- **Forse uitbreiding realiseren.** De gemeenten willen bijdragen aan het verminderen van het woningtekort in de regio en bovendien de kwaliteit van de voorraad verhogen. Als we alleen kijken naar de toename van het aantal huishoudens tot 2035 dan zijn in Beverwijk minimaal 1.860 en in Heemskerk minimaal 750 extra woningen nodig. Maar hiermee lossen we het reeds bestaande woningtekort niet op. We zetten dan ook onverkort in op de Woondeal-ambities (voor de periode 2022-2030 als richtinggevende afspraak²¹), namelijk 3.750 woningen in totaal:

- 2.800 woningen voor Beverwijk
- 950 woningen voor Heemskerk.

De nadruk ligt op het bouwen aan het begin en einde van de verhuisketens. In Beverwijk liggen de grootste kansen in de transformatie van de Spoorzone. In deze geheel nieuwe stadswijk hebben we de ambitie om 7.000 woningen te ontwikkelen. Heemskerk verkent de

kansen voor stedelijke ontwikkeling van Tolhek. Waar mogelijk en stedenbouwkundig passend, gaat de nieuwbouw meer de hoogte in. De ambities in de MRA kunnen alleen gerealiseerd worden als tijdig aan de randvoorwaarden wordt voldaan en kritische succesfactoren een belangrijke rol krijgen. In de Woondeal zijn deze expliciet benoemd, zoals het wegnemen van knelpunten in de bouw en financiële ondersteuning van de MRA-opgave. In hoofdstuk 7 komen we terug op de randvoorwaarden.

- **Inzetten op versnelling door gemeenten in samenwerking met corporaties en ontwikkelaars.** Alleen door samen te werken kunnen de gewenste aantallen woningen ook daadwerkelijk worden behaald. Dat vraagt om structureel overleg met corporaties en marktpartijen en om duidelijkheid ‘aan de voorkant’ te bieden. Bijvoorbeeld door woningbouwprocedures te versnellen en door parallelle planning. Dat laatste houdt in dat de diverse fases van een bouwproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd, in plaats van achter elkaar. Het overleg met corporaties en marktpartijen is ook bedoeld om te komen tot een realistisch programma met de gewenste woningtypen, prijsklassen, kwaliteit en de juiste toewijzing. Dit doen we met respectievelijk de Bouwtafel en het Bouwberaad. Beverwijk stelt samen met ontwikkelaars een convenant op om te komen tot woningbouwversnelling.
- **Set spelregels voor de nieuwbouw opstellen,** om binnen gebiedsontwikkelingen de gewenste prijs/kwaliteitsverhouding voor inwoners te garanderen en ook voor ontwikkelaars een haalbaar plan te garanderen. In de spelregels nemen we realistische eisen op voor onder andere de grootte van een woning in relatie tot de prijs (huur/koop), en

²¹ Bij de streefopgave van de Woondeal (3.750 woningen in totaal voor beide gemeenten) is onder andere het voormalige plan van de Spoorzone meegerekend. Deze cijfers zijn door recente ontwikkelingen niet meer actueel.

mogelijk ook in relatie tot het grondeigendom. De spelregels zijn er om het gesprek met ontwikkelaars en initiatiefnemers te structureren, en wensen en eisen voor prijs en kwaliteit te verduidelijken. Het bieden van duidelijkheid aan de voorkant kan het proces van woningbouw versnellen. De spelregels kunnen per woongebied verschillen.

Ad 2. Meer differentiatie in wijken creëren

Uitgangspunt is het principe van een ongedeelde stad: een stad of dorp waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle buurten of wijken kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Dit betekent een stad of dorp met gemengde buurten of wijken, waarbij die menging niet noodzakelijk op blok- of complexniveau geldt. Voor beide gemeenten is een streefopgave in het bouwprogramma geformuleerd (zie tabel 1 voor Beverwijk en tabel 2 voor Heemskerk).

- De gemeenten kijken naar een **goede balans in de segmentering**, met betaalbaarheid als belangrijke focus. Naast sturen op prijssegmenten willen we ook sturen op kwaliteitseisen met behulp van de spelregels (zie ad 1). Voor beide gemeenten is het doel om minimaal 30% sociale huur in de voorraad te behouden, zoals in de Woondeal is afgesproken.
- De segmentering²² is van toepassing op de gemeente als geheel. Dit betekent dat per project gevarieerd kan worden. De optelsom van projecten moet voldoen aan het gemeentelijk bouwprogramma. Segmentering per project is afhankelijk van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. De beschrijving van de gebieden op pagina 31 en 32 geeft aan waar de accenten kunnen liggen.



Beverwijk

Sociale huur. Het doel is ten eerste het behoud van minimaal het huidige aantal sociale huurwoningen in de stad. Om dit te bereiken realiseren corporaties vervangingsnieuwbouw voor de sociale huurwoningen die in herstructureringswijken zijn gesloopt. Nieuw is dat de vervangingsnieuwbouw over de stad verdeeld kan worden, dat wil zeggen dat deze ook op andere locaties gerealiseerd kan worden. Onderzocht wordt wat daarvoor nodig is. Hiermee ontstaat ruimte voor meer differentiatie in de minder vitale woonwijken.

Daarnaast breiden we het aantal sociale huurwoningen uit in nieuw te realiseren stadsdelen. In het deelproject Bazaarstad moet minimaal 20% van de woningen in de sociale huursector gerealiseerd worden. Op stedelijk niveau is zodoende 16% van het bruto woningbouwprogramma een sociale

²² Het prijspeil wordt elk jaar aangepast naar aanleiding van de indexering van landelijke huurprijsgrenzen en de betaalbaarheidsgrenzen.

huurwoning. Het aantal sociale huurwoningen zal daarmee toenemen en het aandeel sociale huurwoningen blijft ver boven de 30%.

Betaalbaar bouwen. Het doel is twee derde betaalbaar (67%) waarbij vooral wordt ingezet op het middensegment huur en koop, in plaats van op het aandeel sociale huurwoningen. Dit is conform de Woondeal voor gemeenten die al beschikken over een groot aandeel sociale huurwoningen. Inzetten op het middensegment kan bijdragen aan meer doorstroming.

Hoger segment. Minimaal een derde (33%) is een dure huur- of koopwoning. Deze afspraak is in de Woondeal vastgelegd om ontbrekend woonsegment toe te voegen en doorstroming te realiseren.

Onderstaande tabel toont de beoogde verdeling van de segmenten huur/koop nieuwbouwwoningen in Beverwijk. Deze segmentering gaat over de bruto toevoeging van woningen. Dit betreft een stedelijk gemiddelde.

Tabel 1: Segmentering Beverwijk

Categorie	Percentage	Segment	Prijspeil 2025
Betaalbaar	16%	Sociale huur	Tot €900
	10%	Middenhuur	€900 - €1.185
	40%	Betaalbare koop	Tot €405.000
Vrije sector	5%	Vrije sector huur	Vanaf €1.185
	29%	Vrije sector koop	Vanaf €405.000

Heemskerk

Sociale huur. De vraag naar sociale huur is groot en ook aandachtsgroepen worden in grote mate gehuisvest in sociale huurwoningen. Heemskerk streeft daarom naar realisatie van 35% sociale huurwoningen in de woningbouwprojecten. Daarnaast realiseren corporaties vervangingsnieuwbouw voor sociale huurwoningen die in herstructureringswijken worden gesloopt. Het aandeel sociale huur in de voorraad blijft hierdoor boven de 30%. Om een percentage van 35% sociale huurwoningen in woningbouwprojecten te behalen is het realiseren van particuliere sociale huur, naast sociale huur van corporaties, ook noodzakelijk. Het behouden van particuliere sociale huur in de sociale sector is hierbij een aandachtspunt.

Betaalbaar bouwen. Het doel is 75% betaalbare woningen te bouwen, verdeeld over de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en betaalbare koop. Heemskerk kiest vooral voor een fijnmazige sturing met onderscheid tussen betaalbare koop en sociale koop (85% van de betaalbaarheidsgrens). De gemeente wil namelijk aansluiten op de behoefte van uiteenlopende doelgroepen en daarnaast segmenten realiseren die nog onvoldoende aanwezig zijn.

Hoger segment. Maximaal 25% bestaat uit koopwoningen of huurwoningen in het dure segment. Opsplitsen van de duurdere koop in twee categorieën is wenselijk om de sprong tussen betaalbare koop en dure koop niet te groot te laten zijn. De kooprijsgrens van overige koop I is gesteld op 120% van de betaalbare koop.

In onderstaande tabel is de beoogde verdeling opgenomen van de segmenten in huur/koop voor nieuwbouwwoningen in Heemskerk. Deze segmentering gaat over de netto toevoeging van woningen. Wanneer er sociale huurwoningen worden gesloopt dan is het uitgangspunt dat deze ook minimaal weer worden teruggebouwd. Dit betreft een stedelijk gemiddelde.

Tabel 2: Segmentering Heemskerk

Categorie	Percentage		Segment	Prijspeil 2025
Sociale huur	35%		Sociale huur	Tot €900
Overig betaalbaar	40%	20%	Middenhuur	€900 - €1.185
			Sociale koop ²³	Tot €344.250
		20%	Betaalbare koop	€344.250 - €405.000
Vrije sector huur & koop	25%	10%	Vrije sector koop I ²⁴	€405.000 - €486.000
		15%	Vrije sector koop II	Vanaf €486.000
			Vrije sector huur	Vanaf €1.185

²³ Bovengrens sociale koop is gedefinieerd als 85% van de betaalbaarheidsgrens.

Versterking van gevarieerde woongebieden

De woongebieden in Beverwijk en Heemskerk hebben elk eigen kenmerken, kwaliteiten en bevolkingsopbouw. Per gebied doen zich dan ook verschillende kansen en verbeterpunten voor. Op de volgende pagina's geven we in grote lijnen aan waar kansen en mogelijkheden liggen bij woningbouwontwikkelingen.

Om een goede balans in wijken te realiseren, zetten we verschillende instrumenten in. Zoals meer differentiatie binnen de sociale huur (boven de aftoppingsgrens) en onderzoek naar mogelijkheden van woonruimteverdeling. Daarnaast zetten we in op toevoeging van duurdere segmenten in wijken met veel corporatiebezit en van het sociaal segment in duurdere wijken.

²⁴ Bovengrens vrije sector koop I is gedefinieerd als 120% van de betaalbaarheidsgrens.

Beverwijk

1. Centrum (Sporzone)

Huidig: Een centrum kleinstedelijk woonmilieu. Veel functiemenging. Mix sociale huur en betaalbare koop. Veel meergezinswoningen. CBS Buurtindeling: Meerplein, Oud Sportpark, Beijnes.

Aandachtspunten/kansen:

- Stedelijke vernieuwing met een transformatie naar een mix van wonen, werken, winkelen, horeca en cultuur
- Verdichting. Hoogbouw niet uitgesloten
- Streven naar een hoog woon- en omgevingskwaliteit gericht op 'emptynesters', tweeverdieners en starters
- Woningbouw is max 50% betaalbaar. Uitgangspunt is vrije sector huur en betaalbare koop. Aandeel sociale huurwoning is een optie ter vervanging van sloopwoningen elders in de stad
- Nieuwbouw voorziet in doorstroming van woningzoekenden
- Inzetten op Wonen boven winkels
- Inzetten op wonen en zorgconcepten nabij voorzieningen

2. Centrum

Huidig: Een centrum kleinstedelijk woonmilieu. Woonfunctie dominant. Mix van sociale en betaalbare koop, veel eengezinswoningen. Leefbaarheid staat in enkele gebieden onder druk. CBS Buurtindeling: Koningstraat, Wijkertoren, regulierstraat, Burgerhartstraat, Sint Aagtedorp.

Aandachtspunten/kansen:

- Aandacht voor sociaal beheer en kwaliteit openbare ruimte
- Woningbouwmogelijkheid is beperkt tot inbreiding en transformatie en gericht op max. 2/3 aan vrije sector huur- en betaalbare koopwoningen
- Woningbouw draagt bij aan doorstroming
- Inzetten op wonen boven winkels
- Inzetten op wonen en zorg concepten nabij voorzieningen

3. Vroeg naoorlogse woongebieden

Huidig: Wederopbouwperiode, veel sociale huur, portiekwoningen. Leefbaarheid en kwaliteit van woningen en woonomgeving onder druk. CBS Buurtindeling: Plantage, Oostertuinen, De Naald, Kuenenplein, Wijkerbaan, Zwaansmeer, Oosterwijk, Fokkerlaan.

Aandachtspunten/kansen:

- Meer woningdifferentiatie. 2/3 betaalbaar bouwen met toevoegen van betaalbare koopwoningen en vrije sector huurwoningen en vervangingsnieuwbouw van sociale huurwoningen
- Verdichting mogelijk bij behoud kwaliteit openbare ruimte
- Inzetten op sociaal- en fysieke wijkversterking aandachtsgebieden Meerestein Noord, Oosterwijk en Kuenenplein

5. Wijk aan Zee

Huidig: Dorps woonmilieu. Hechte gemeenschap. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden door liggen tussen zee, duinen en industrie. Veel koopwoningen, vakantiewoningen en hotels.

Aandachtspunten/ kansen:

- Woningbouw voor doorstroming en voor starters uit eigen dorp
- 2/3 betaalbaar bouwen. Sociale huurwoningen is mogelijk
- Voorkomen omzetting van woningen in kleinschalige pensions voor arbeidsmigranten

4. Groen suburbane woongebieden

Huidig: Middeldure en dure grondgeboden koopwoningen, jaren '30, '90 en na 2010. Hoge WOZ waarden, Duurzaamheid is aandachtspunt bij oude woningen. CBS buurten: Broekpolder Binnenduin, Vondellaan, Ronde Boogaard, De Warande, De Horn, Westertuinen, Creutzberglaan.

Aandachtspunten/ kansen:

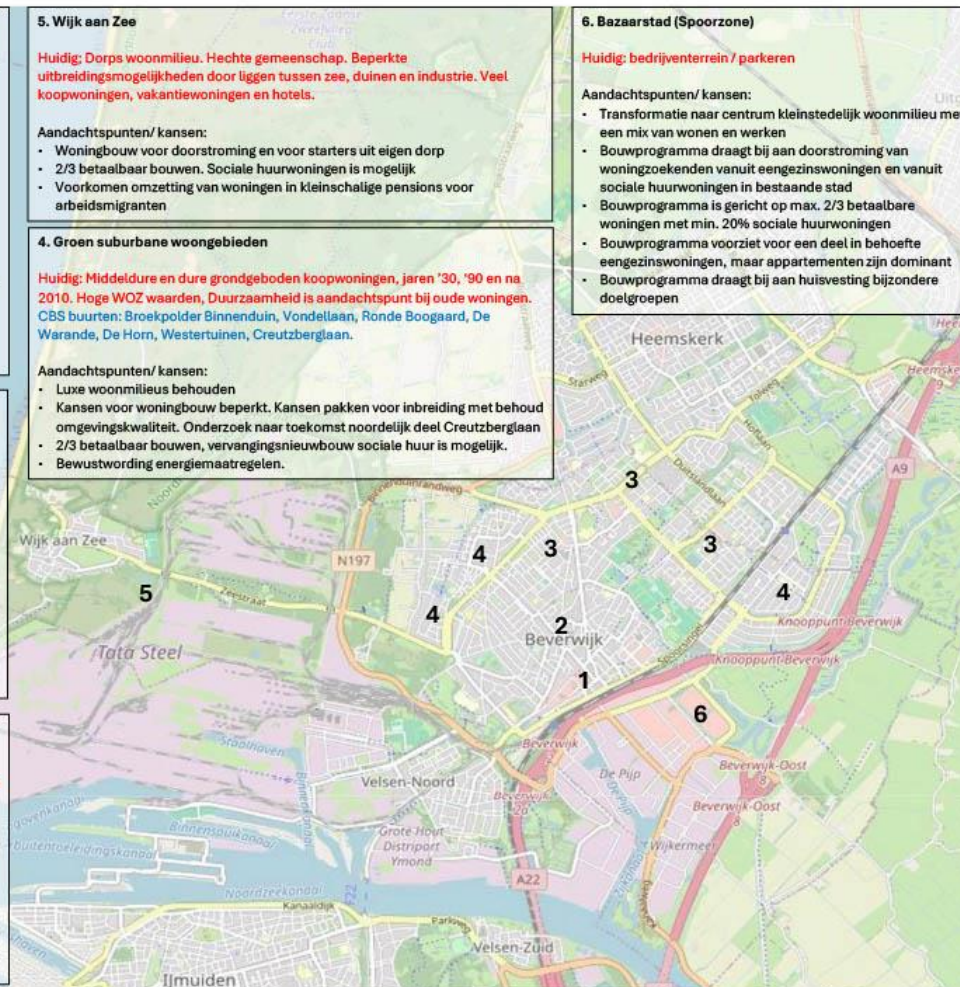
- Luxe woonmilieus behouden
- Kansen voor woningbouw beperkt. Kansen pakken voor inbreiding met behoud omgevingskwaliteit. Onderzoek naar toekomst noordelijk deel Creutzberglaan
- 2/3 betaalbaar bouwen, vervangingsnieuwbouw sociale huur is mogelijk.
- Bewustwording energiemaatregelen.

6. Bazaartstad (Sporzone)

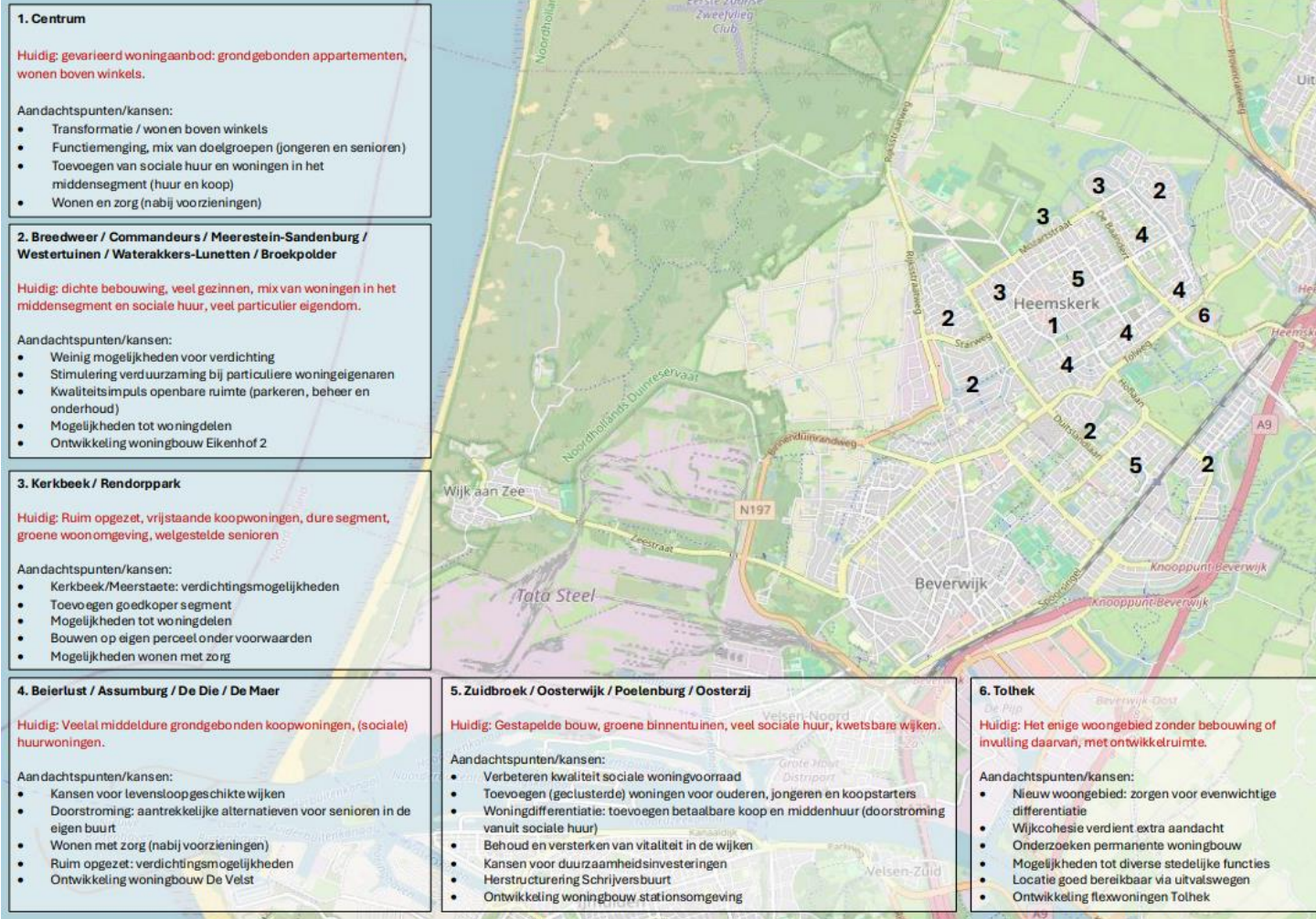
Huidig: bedrijventerrein / parkeren

Aandachtspunten/ kansen:

- Transformatie naar centrum kleinstedelijk woonmilieu met een mix van wonen en werken
- Bouwprogramma draagt bij aan doorstroming van woningzoekenden vanuit eengezinswoningen en vanuit sociale huurwoningen in bestaande stad
- Bouwprogramma is gericht op max. 2/3 betaalbare woningen met min. 20% sociale huurwoningen
- Bouwprogramma voorziet voor een deel in behoefte eengezinswoningen, maar appartementen zijn dominant
- Bouwprogramma draagt bij aan huisvesting bijzondere doelgroepen



Heemskerk



Ad 3. Nieuwe typen woningen en woonvormen toevoegen

Nieuwe woonconcepten ontwikkelen, zowel bij sloop/nieuwbouw als bij nieuwbouwprojecten die in de bestaande voorraad niet of nauwelijks bestaan. We verkennen samen met corporaties, ontwikkelaars en zorgaanbieders de opties om nieuwe woonconcepten, zoals complexen voor (ook) ouderen en/of jongeren, te realiseren. Hierbij stimuleren we ‘aanpasbaar bouwen’, waardoor we voorbereid zijn op mogelijke aanpassingen van het gebouw op de lange termijn.

We kijken ook naar mogelijkheden voor geclusterd wonen voor een brede doelgroep. Oog voor elkaar, voor de buurt en met goed georganiseerde zorgmogelijkheden staan in de geclusterde woonprojecten centraal. Dit is tevens een van de actielijnen van de woonzorgvisie. We faciliteren creatieve woonconcepten en zelfbouw, vanzelfsprekend binnen de ruimtelijke mogelijkheden.

- **Realisatie van flexwoningen waar mogelijk ondersteunen.** Voor flexwoningen kijken we ook naar locaties die op korte termijn niet geschikt zijn voor permanente bouw. Door modulair te bouwen voorzien we in de behoefte aan tijdelijke woonruimten voor onder andere spoedzoekers en arbeidsmigranten. Beide gemeenten onderzoeken de mogelijkheden hiertoe. Ook corporaties en marktpartijen kunnen het initiatief voor dit soort locaties nemen.
- **Faciliteren nieuwe partijen.** Nieuwe partijen die bij kunnen dragen aan de vermindering van het woningtekort en die soms gericht zijn op specifieke doelgroepen, kunnen rekenen op ondersteuning van de gemeenten. Denk hierbij aan wooncoöperaties opgezet door een groep burgers.



Ad 4. Bouwen voor de doorstroom

Aantrekkelijk aanbod voor doorstroom realiseren

Uit het doorstroomonderzoek²⁵ blijkt dat er kansen zijn voor doorstroom. Een van de kansen is de ontwikkeling van (koop)appartementen voor ouderen die hun eengezinswoning willen inruilen voor een levensloopbestendige woning. De betaalbaarheid speelt een rol bij het verleiden tot verhuizing. Daarnaast willen gemeenten dat alle gelijkvloerse nieuwbouwwoningen aan bepaalde kwaliteitseisen gaan voldoen waardoor het aanbod voor een breed publiek, inclusief ouderen, geschikt is. Gelijkvloerse driekamerwoningen vormen een aantrekkelijk aanbod voor (ook) ouderen.



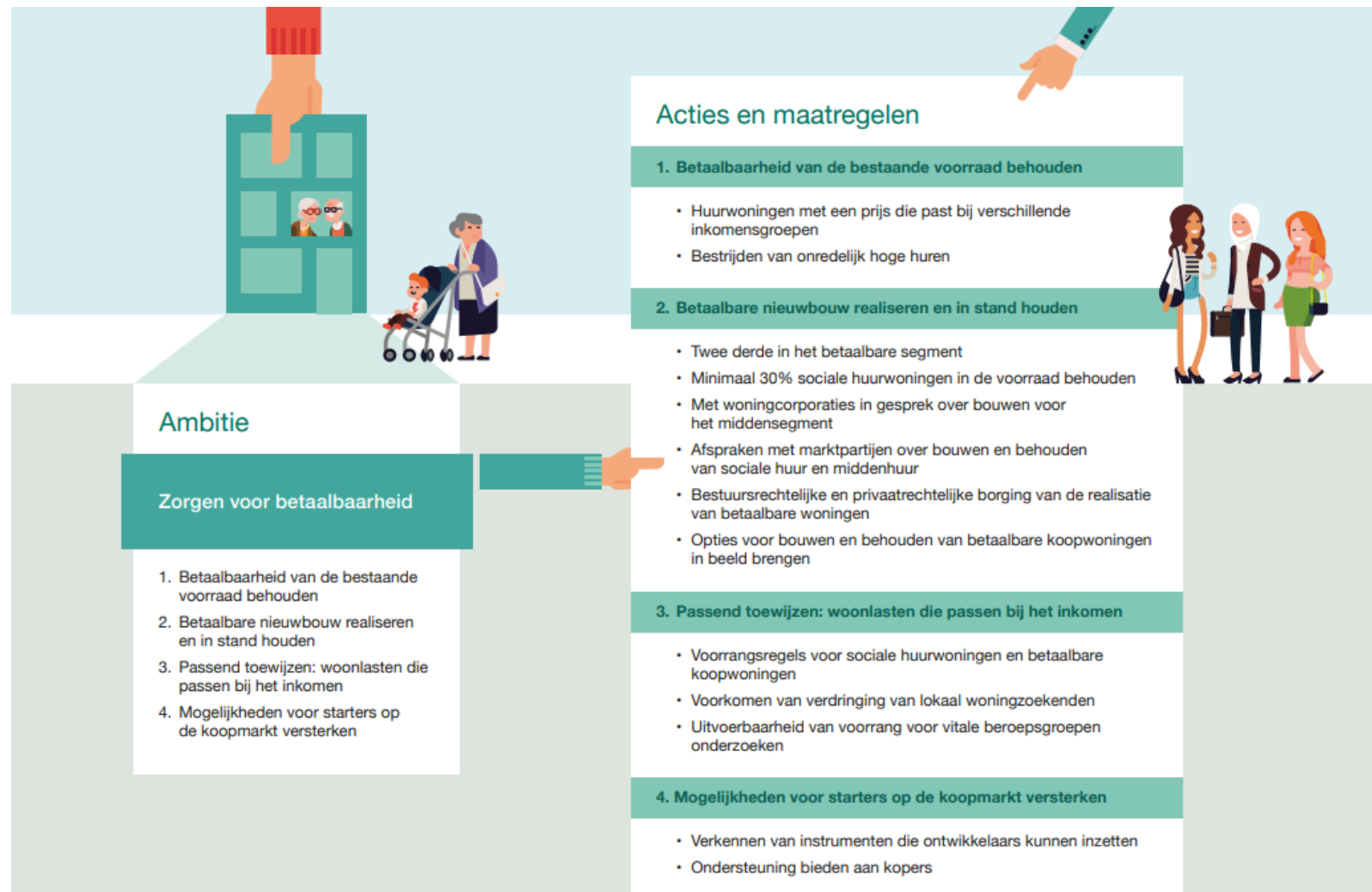
Ook is het wenselijk dat bepaalde woningtypen, al dan niet in geclusterde vorm, gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld meergeneratiewoningen. Het ontzorgen en enthousiasmeren van deze groep blijft tevens van belang. Doorstroming van ouderen is tevens een thema in onze woonzorgvisie.

Ouderen zijn na hun 65^e minder snel geneigd om te verhuizen, tenzij het niet anders kan. Het aanbod moet aantrekkelijk zijn voor met name zestigers. Het gaat dan om de woning, zoals een comfortabel en gelijkvloerse woning met drie kamers, én de woonomgeving.

“Waarschijnlijk zullen we toch moeten kijken naar een appartementje in het centrum, zodat je vlak bij de winkels woont.”

²⁵ Bouwen voor doorstroom, verhuisketenonderzoek (RIGO, 2024).

Betaalbaarheid



6 Zorgen voor betaalbaarheid

6.1 Wat zien we?

Vooraf vraag naar betaalbaar segment²⁶

- **Huishoudensinkomen.** In Beverwijk beschikt 45% van de huishoudens over een inkomen dat behoort tot de doelgroep voor sociale huurwoningen. 77% heeft een inkomen beneden de €88.000. Woningzoekenden tot dit inkomen zijn in staat een woning tot maximaal €429.000 aan te schaffen (prijspeil 2023). In Heemskerk is dit respectievelijk 41% en 73%.
- De **doelgroep sociale huur** woont in beide gemeenten voor ruim 50% in een sociale huurwoning en voor bijna 40% in een koopwoning. Het overige deel woont in een middenhuur- of in een dure huurwoning.
- Bij de **middeninkomens** zien we een ander beeld. Zij wonen vaker in een koopwoning of middendure/dure huurwoning en fors minder in de sociale huursector. In Beverwijk woont 60% van de middeninkomens in een koopwoning. In Heemskerk gaat het om 65%. In beide gemeenten huurt 17% van de middeninkomens in het midden- of dure huursegment.
- Als we inzoomen op de **wens van verhuiscandidate**, zien we dat er voornamelijk vraag is naar het **betaalbare segment**.
 - In Beverwijk zoekt 47% van de verhuiscandidate een sociale huurwoning en is 19% op zoek naar een middenhuur- of een koopwoning met een prijs tussen €296.000 en €438.000. 23% van de verhuiscandidate zoekt een woning duurder dan €438.000. De

bewoonde woningvoorraad in Beverwijk bestaat momenteel voor 50% uit betaalbare woningen (huur tot €1.150 en koop tot €390.000).

- In Heemskerk is 35% van de verhuiscandidate op zoek naar een sociale huurwoning, 30% is op zoek naar een middenhuurwoning of een koopwoning tussen €296.000 en €438.000. De bewoonde woningvoorraad in Heemskerk bestaat voor 44% uit betaalbare woningen (huur tot €1.150 en koop tot €390.000).

Woonlasten

- Het percentage van het inkomen dat besteed wordt aan wonen wordt de **woonquote** genoemd. Deze verschilt per type huishouden. Landelijk is de bandbreedte voor de woonquote tussen de 18% en 22% (2022)²⁷. Overigens was de woonquote in 2022 een stuk lager dan in 2019. Deze gunstige ontwikkeling is met name te zien bij de lagere inkomens en houdt mede verband met een wat hoger inkomen in 2022 vanwege de genomen energiemaatregelen.
- Corporaties kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen op de **betaalbaarheid voor huurders**. Verduurzaming van de sociale woningvoorraad kan de invloed van stijgende energieprijzen beperken. Maar corporaties staan voor een grote investeringsopgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. En dat moet grotendeels uit de - reeds gematigde - huurinkomsten worden betaald.
- De **Wet betaalbare huur** moet ervoor zorgen dat middeninkomens over een betaalbare woning in de middenhuur, tot en met 186 punten, kunnen beschikken.

²⁶ WiMRA 2023.

²⁷ Woonquote in 2022 (CBS, 2024).

- Landelijk zien we dat door de sterke huizenprijsstijging de beschikbaarheid van **betalbare koopwoningen** voor woningzoekenden de afgelopen jaren is verslechterd. Tegelijkertijd is de hypotheekrente in die periode sterk gedaald, wat geld lenen goedkoper heeft gemaakt en de financieringsruimte van kopers heeft vergroot. Ook is voor koopstarters tot 35 jaar de overdrachtsbelasting verdwenen. Ondanks deze extra ruimte is landelijk gezien de toegankelijkheid van koopwoningen sinds 2017 verslechterd²⁸.

6.2 Waar willen we naar toe, wat gaan we daarvoor doen?

We zetten in op de volgende actielijnen:

1. Betaalbaarheid van de bestaande voorraad behouden.
2. Betaalbare nieuwbouw realiseren en in stand houden.
3. Passend toewijzen: woonlasten die passen bij het inkomen.
4. Mogelijkheden voor starters op de koopmarkt versterken.

Ad 1. Betaalbaarheid bestaande voorraad behouden

- Afspraken maken met de woningcorporaties over **huurprijzen die passend zijn en passend blijven voor verschillende inkomensgroepen**. Het aantal woningen moet in prijs afgestemd blijven op de inkomensklassen binnen de doelgroep voor sociale huurwoningen. In woningen met hoge energielasten als gevolg van lage energielabels is een huurstijging niet gewenst.

- **Bestrijden van onredelijk hoge huren.** De Wet Betaalbare huur zorgt ervoor dat ook woningen in het middensegment een huur heeft die past bij de kwaliteit van de woning. Onredelijk hoge huren worden bestreden. De wet biedt eerlijke kansen voor de woningzoekenden. Gemeenten zien toe op handhaving van de wet.



²⁸ Brede welvaartsmonitor (CBS, 2022).

Ad 2. Betaalbare nieuwbouw realiseren en in stand houden

- Vanaf 2025 minimaal twee derde van de nieuwbouwproductie op gemeenteniveau in het betaalbare segment realiseren. Dit betreft sociale huur, middenhuur, sociale koop en betaalbare koop (definiëring in het kader hieronder).
- We behouden **minimaal 30% sociale huurwoningen in de voorraad**.
- We blijven **met de woningcorporaties** in gesprek over de realisatie van het **middensegment**, naast sociale huur.
- We maken ook afspraken met marktpartijen over de realisatie en het in standhouden van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Beide gemeenten willen **borging van betaalbare woningen** via privaatrechtelijke sturing met kwalitatieve spelregels en anterieure overeenkomsten. Heemskerk wil daarnaast ook de bestuursrechtelijke instructieregels in het omgevingsplan benutten. We maken een koppeling tussen prijsgrenzen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop), inkomensgrenzen en instandhoudingstermijnen.
- **Opties in beeld brengen voor het bouwen en in stand houden van betaalbare koopwoningen**. Denk bij de start van nieuwbouw bijvoorbeeld aan vroegtijdige afspraken over prijsgrenzen en instandhouding. De doelgroepenverordening/instructieregels in het omgevingsplan vormen daarbij de basis. En denk ook aan het gebruik maken van (Rijks)subsidies voor het realiseren van betaalbare woningen.

De segmenten die vallen onder ‘**betaalbaar**’ (**prijspeil 2025**) definiëren we als volgt:

Sociaal segment

- **Sociale huur**: huurwoningen tot en met de liberalisatiegrens van €900,07 per maand.
- **Sociale koop**: koopwoningen tot en met €344.250 (85 % van betaalbare koop)

Middelduur segment

- **Middenhuur**: huurwoningen tot en met €1.184,82 per maand.
- **Betaalbare koop**: koopwoningen tot en met €405.000.

Ad 3. Passend toewijzen: woonlasten die passen bij het inkomen

Instrumenten inzetten om ervoor te zorgen dat betaalbare woningen terecht komen bij de doelgroep die hiervan afhankelijk zijn. Deze instrumenten komen aan de orde in de huisvestingverordening 2026.

- De gemeente stelt voorrangsregels voor woningtoewijzing van sociale huurwoningen. We kijken daarbij naar mogelijkheden en praktische uitvoerbaarheid van **voorrangsregels voor woningtoewijzing**. Bijvoorbeeld voor mensen met vitale beroepen, zoals leerkrachten en zorgmedewerkers.
- We grijpen in bij signalen van **verdringing van (lokale) woningzoekenden** zodat het aanbod meer ten goede kan komen aan de bewoners van Beverwijk en Heemskerk.
- We willen tevens dat ook **nieuwbouw van betaalbare koopwoningen** ten goede komt aan huishoudens die hiervan

vanwege hun inkomen afhankelijk zijn. Daarnaast bevorderen we de doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar nieuwbouw (koop)woningen. Dit om de herstructureringsopgave te vereenvoudigen en een evenwichtiger balans in wijken te bewerkstelligen. Ook voor **middenhuurwoningen** onderzoeken we deze mogelijkheid.

Ad 4. Mogelijkheden voor starters op de koopmarkt versterken

Incentives stimuleren aan de kant van de woningmarkt en ondersteuning bieden aan kopers. Denk bijvoorbeeld aan de starterslening (verruiming van de leencapaciteit) die beide gemeenten verstrekken en aan de reeds ingevoerde zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding. Daarnaast verkennen we de mogelijke effecten en haalbaarheid van instrumenten zoals Koopstart, Koopgarant, en erfpachtconstructies die kunnen helpen om woningen voor starters beter betaalbaar te maken. Aan de hand van monitoring onderzoeken we of opkoopbescherming gewenst is.

We maken optimaal gebruik van financieringsmogelijkheden van het Rijk en de provincie om onze ambities waar te kunnen maken, zoals het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, de Woningbouwimpuls, de 'flexibele schil' van de provincie Noord-Holland, de Realisatiestimulans en andere regelingen en subsidiestromen.



7 Randvoorwaarden en risico's

In dit hoofdstuk beschrijven we de randvoorwaarden om de hiervoor genoemde ambities te kunnen realiseren plus de risico's die hierbij mogelijk spelen. Op sommige randvoorwaarden en risico's hebben we meer grip dan op andere. Maar in alle gevallen hebben ze impact op het behalen van resultaat: inwoners passende en betaalbare huisvesting bieden in een prettige woon- en leefomgeving.

7.1 Gezonde leefomgeving: een integraal verhaal

In lijn met de Omgevingswet spreken we van prettig wonen als we huisvesting als integraal onderdeel van de woon- en leefomgeving beschouwen. In beide gemeenten raken het fysieke en sociale domein in toenemende mate vervlochten. Van toekomstbestendig wonen spreken we als we veel meer relevante zaken meenemen in de planvorming voor een veilige en gezonde leefomgeving. Mobiliteitsopgaven bijvoorbeeld, infrastructuur, verduurzaming/vergroening en (zorg- en welzijns)voorzieningen. We zetten dan ook in op een inrichting van de leefomgeving die duurzaam, klimaat- en natuurbestendig is. Bovendien met oog voor een gezonde leefgemeenschap en met ruimte voor ontmoeting.

7.2 Toenemende uitdagingen rondom duurzaamheid en leefomgeving

Klimaatmitigatie (vermindering van de uitstoot van broeikasgassen). In de bestaande en nieuw te bouwen voorraad werken de gemeenten samen met partners en inwoners aan de verduurzaming van het vastgoed en van de omgeving:

- Zowel in bestaande wijken als in de nieuwbouwprogrammering wordt in toenemende mate rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Hoewel de woningvoorraad van Beverwijk gemiddeld genomen ouder is dan in Heemskerk, staan beide gemeenten voor de opgave om de **bestaande voorraad te verduurzamen**. De corporaties nemen hier al hun verantwoordelijkheid in, volgend uit de nationale prestatieafspraken. Zo is in de prestatieafspraken vastgelegd om uiterlijk in 2028 alle corporatiewoningen met de energielabels **E, F en G te verduurzamen**. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen werken steeds intensiever samen om deze doelstellingen te verwezenlijken.
- Zowel wooncorporaties als particuliere huizenbezitters staan voor een gebiedsoverstijgende opgave: het **aardgasloos maken van woonwijken**. Deze ambitie is geformuleerd in de Transitievisie Warmte Beverwijk en Programma Energietransitie Heemskerk. De plannen voor aardgasloze woonwijken worden afgestemd op de herstructureringsvoornemens. In 2026 is een Warmteprogramma verplicht in de Omgevingswet.
- We blijven voor de bestaande voorraad het gebruik van **zonnepanelen en isolatiemaatregelen** stimuleren. In de particuliere huur- en koopsector loopt dit via bestaande **duurzaamheidsleningen**. De gemeenten stimuleren inwoners, ook met een laag inkomen, om energiebesparende maatregelen te nemen door informatie te geven over relevante gemeentelijke en landelijke subsidies. Daarnaast rollen we met de corporaties een bewustwordingscampagne uit.

- Samen met de corporaties de opties verkennen om het **warmtenet** te gebruiken en ook **VVE-complexen** te verduurzamen. Bij woningen die verkocht worden door de corporaties, is het streven om woningen met een E-, F-, G-label niet te verkopen.
- In de nieuwbouwopgave voldoen we aan de **landelijke duurzaamheidsnormen**. Hierbij houden we rekening met aspecten als hittestress en natuurinclusiviteit. Dit is conform het convenant Houtbouw in Heemskerk en het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA die voor beide gemeenten de richtlijnen aangeven. Daarnaast bekijken de gemeenten per nieuwbouwplan hoe zij kunnen bijdragen aan het creëren van verticaal groen en naar de toevoeging van zonnepanelen. Beide gemeenten ontwikkelen **soortenmanagementplannen**²⁹ en initiëren mitigerende maatregelen om natuurinclusiviteit bij de isolatie van de bestaande voorraad te borgen.
- De gemeenten denken na over het gebruik van de geothermie en restwarmte van de industrie.
- Woningeigenaren en huurders kunnen efficiënter omgaan met **energiegebruik** door bijvoorbeeld isolatiemaatregelen te nemen en/of een (hybride) waterpomp aan te schaffen. Naast isolatie is het ook belangrijk om in te zetten op goede ventilatie in woningen en hen te wijzen op het belang hiervan. Bij het gemeentelijk **Energieloket** kunnen bewoners advies over energiebesparing inwinnen.

- Beide gemeenten faciliteren de verduurzaming met een **duurzaamheidslening** via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
- Er bestaan verschillende provinciale en landelijke subsidies in het kader van de **energietransitie**³⁰ waarbij er extra aandacht is voor huishoudens met (het vermoeden van) **energiearmoede**.
- In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond is afgesproken om meer **kennis over verduurzaming met elkaar te delen**.



²⁹ [Eerste gebiedsgerichte ontheffing via een soortenmanagementplan voor gemeente - OD NHN](#)

³⁰ Programma Energietransitie.

Klimaatadaptie (aanpassen aan het veranderende klimaat).

Klimaatverandering zorgt voor meer en lastigere opgaven ten aanzien van klimaatadaptatie. Zo moet goede woningisolatie ons beschermen tegen toekomstige weersextremen in de seizoenen, zoals koude winters en hete zomers. Ook bovenmatig veel hemelwater moet snel een plek krijgen. Daarnaast ligt er een flinke opgave om rekening te houden met de toekomst: door de woon- en leefomgeving zo natuurinclusief mogelijk te maken, door materialen te gebruiken die goed zijn voor onze planeet, en door te bouwen op geschikte locaties. Om hittestress en waterlastoverlast tegen te gaan, nemen de gemeenten klimaatadaptieve maatregelen, zoals onttegenen van de tuinen en vergroenen van de openbare ruimte.

Overige uitdagingen

- Om toekomstige problemen te voorkomen moeten we goed kijken naar de mogelijke bouwlocaties en naar de manier waarop we gaan bouwen. Zo zijn **netcongestie en zoetwaterbeschikbaarheid** belangrijke aandachtspunten. Overal in het land speelt netcongestie (files op het elektriciteitsnet) een rol bij de vertraging in de nieuwbouw: onze energiesystemen zijn onvoldoende toereikend om alle nieuwbouwwoningen daarop aan te sluiten. Daarnaast is in sommige delen van Nederland de vraag naar drinkwater toegenomen en wordt het lastig om daar nog aansluitingen te realiseren. Dit vraagt tijdig overleg met onze partners in de regio, zoals de waterschappen.
- **Het landschappelijk karakter** willen we behouden door alleen te bouwen als de groenstructuren en waterlopen dat toelaten. Onze historische omgeving is karakteristiek; de kernen zijn opgebouwd langs oude, landschappelijke linten. Beverwijk en Heemskerk beschikken van oudsher over cultureel erfgoed en monumenten. Het behoud van de

landschappelijke, historische kenmerken is een belangrijke randvoorwaarde.

7.3 Beleid en uitvoering binnen gemeentelijke organisatie

Leefbaarheid en mobiliteit

Bij verdichtings- en uitbreidingsplannen geldt de voorwaarde dat er voldoende wijkvoorzieningen voorhanden zijn. Daaronder vallen scholen, supermarkt, huisarts, kinderopvang en buurthuis. Ook ruimte voor voldoende mobiliteit is een voorwaarde. Denk aan ruimte voor voetgangers, fietsers en/of openbaar vervoer en/of parkeren in de buurt, andersoortige mobiliteit (deelmobiliteit) en (capaciteit van) uitvalswegen. Bij verdichting en als gevolg daarvan meer mobiliteit, is behoud van leefbaarheid een uitdaging. Hier ligt een relatie met de wijkenaanpak waarop we bij Wijken in balans in hoofdstuk 4 ingaan.

Sociaal domein

Door de toenemende schaarste op de woningmarkt is de betaalbaarheid van het wonen flink onder druk gekomen. Maar het is niet alleen een woonprobleem: door de stijgende energieprijzen (energiearmoede) en hogere kosten voor dagelijkse behoeften, zoals boodschappen, is er sprake van verdere lastenverzwaring. Ook stellen woningeigenaren duurzaamheidsinvesteringen mogelijk uit, terwijl die op de langere termijn juist besparingen op de woonlasten kunnen opleveren. Hierdoor blijven inwoners langer in een niet passende woning, stellen zij levenskeuzes uit, of komen (later) in de problemen. Sociale wijkteams blijven dan ook belangrijk om dergelijke ontwikkelingen tijdig te signaleren en voor deze inwoners ondersteuning te organiseren.

Randvoorwaarden gemeentelijke organisatie

Om alle genoemde gemeentelijke ambities waar te maken is voldoende gemeentelijke inzet een randvoorwaarde. Dat wil zeggen, voldoende middelen, expertise en capaciteit voor de uitvoering van plannen en regelgeving. Daarnaast zijn controle op integraliteit van het beleid en op handhaving voorwaarden voor succes. Dit alles kunnen de gemeenten niet alleen: facilitering door het Rijk, de provincie en de MRA is essentieel. Dat kan in de vorm van middelen voor woningbouw (Woningbouwimpuls) en voor stedelijke vernieuwing. Maar bijvoorbeeld ook door medewerking te verlenen bij de snelheidverlaging op de A22. Kortom, door de krachten efficiënt te bundelen kunnen we duurzame stappen maken.



7.4 Samenwerking met partners bij de uitvoering van de woonvisie

Realisatie van onze ambities valt of staat met de samenwerking met partners. De gemeenten hebben partners nodig om de woningbouwopgave te realiseren. De investeringsmogelijkheden van corporaties zijn begrensd wat middelen en capaciteit betreft. Ook marktpartijen maken afwegingen waar zij gaan investeren. Bij de uitvoering spelen ook de toegenomen bouwkosten een niet te onderschatten rol, net als gebrek aan personeel, lange en ingewikkelde procedures, netcongestie etc. Dit zijn risico's waardoor de gewenste realisatie en versnelling onder druk staan. Voor een deel kan de gemeente hierop invloed uitoefenen. Bijvoorbeeld met actief grondbeleid, regelgeving en financiële middelen. Een ander deel speelt zich af buiten de invloedssfeer van gemeenten. Het is belangrijk ons hiervan rekenschap te geven en over de haalbaarheid van onze ambities in overleg te blijven met onze partners.

Bijlage 1: begrippenlijst

Arbeidsmigrant: persoon afkomstig uit een ander land die tijdelijk in Nederland verblijft om hier te werken.

Betaalbare koopwoning: een koopwoning tot €405.000 (vastgesteld door het Rijk, prijspeil 2025).

Doorstromers: (oudere) huishoudens die nu in een ruime eengezinswoning wonen verhuizen naar een meer passende woning. Zo komt hun ruime woning vrij voor een gezinnen, die mogelijk weer wat achterlaten voor de starter.

Dure huurwoning (vrije sector): een huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een huur hoger dan €1.184,82 (prijspeil 2025).

Dure koopwoning: een koopwoning van meer dan €405.000 (prijspeil 2025).

Eengezinswoning: een grondgebonden woning, er zijn geen woningen onder of boven de woning aanwezig.

Jongere: jongvolwassene tussen 18 en 28 jaar.

Koopstarter: persoon die voor het eerst een koopwoning koopt, ongeacht of dit vanuit een huurwoning of bijvoorbeeld het ouderlijk huis gebeurt.

Middenhuur woning (gereguleerd middensegment): een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een huur tussen de €900,07 en €1.184,82 (vastgesteld door het Rijk, prijspeil 2025).

Nultredenwoning: reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te

lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

Optoppen: het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen.

Oudere: persoon van 65 jaar en ouder.

Sociale huurwoning: een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie of particuliere verhuurder met een maximale huur van €900,07 (prijspeil 2025).

Verhuisketen: een serie van aaneengeschakelde verhuizingen doordat een nieuwe woning wordt gerealiseerd of doordat een bestaande woning vrijkomt, bijvoorbeeld door het overlijden van de bewoners of door een verhuizing.

Woningdelen: er is sprake van woningdelen als meerdere huishoudens samen in één huis wonen. Bijvoorbeeld als twee of meer vrienden een huis delen. Voorzieningen zoals een keuken, toilet en douche worden dan gedeeld.

Woningsplitsen: het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning van drie verdiepingen per verdieping te splitsen in drie appartementen. Elk appartement heeft dan alle wezenlijke voorzieningen.

Bijlage 2: huidige segmentering woningvoorraad

Tabel: Verdeling woningvoorraad naar segment in Beverwijk en Heemskerk

	Beverwijk		Heemskerk		Zuid-Kennemerland/ IJmond	
	2021	2023	2021	2023	2021	2023
Sociale huur (corporatie)	33%	35%	28%	29%	27%	28%
Sociale huur (particulier)	5%	1%	4%	2%	5%	4%
Middenhuur (van €752 tot €1053)	6%	4%	8%	7%	6%	5%
Dure huur (€1053 en meer)	1%	5%	1%	2%	5%	6%
Koopwoning <€188.000	6%	0%	2%	0%	2%	0%
Koop €188.000-€296.000	26%	10%	17%	6%	13%	4%
Koop €296.000-€438.000	17%	28%	29%	26%	20%	16%
Koop boven €438.000	5%	17%	11%	27%	22%	36%

Bron: WiMRA 2021 en WiMRA 2023.

Bijlage 3: uitkomsten inwonerspeiling

Respons

Bijna 900 inwoners namen in de zomer van 2024 deel aan de inwonerspeiling. Hiervan woonden 623 respondenten in Heemskerk en 247 respondenten in Beverwijk. De inwonerspeiling is ook ingevuld door 19 respondenten die nu niet in één van de gemeenten wonen maar hier wel een woning zoeken.

- De inwonerspeiling is met name ingevuld door inwoners tussen de 55 en 64 jaar (24%). Ook de leeftijdsgroepen 65-74 (21%), 45-54 (18%) en 35-44 (17%) zijn goed vertegenwoordigd. De categorieën 25-34 (13%), 75+-ers (5%) en 25-ers (2%) zijn minder goed vertegenwoordigd.
- Van de respondenten woonde 41% samen met een partner en 32% met een partner en kinderen. 17% woonde alleen.
- De meeste respondenten bezitten een koopwoning (67%), met name Heemskerkers (72%). 21% van de respondenten woonde in een sociale huurwoning, met name Beverwijkers (29%).
- 48% van de respondenten gaf aan niet te willen verhuizen, onder Heemskerkers was dit zelfs 52%.

Uitkomsten samengevat

- Respondenten vinden het belangrijk dat er bij het bouwen van nieuwbouwwoningen meer aandacht komt voor **jongeren, starters en ouderen**. In Heemskerk ligt de nadruk meer op ouderen, in Beverwijk meer jongeren/starters.
- Respondenten willen liever geen groen opofferen voor woningbouw. **Herbestemming** van bestaande gebouwen heeft de voorkeur, zeker

onder Heemskerkers. In Beverwijk is er relatief meer animo voor hoger bouwen.

- Om de buurt te verbeteren ligt de nadruk op **meer gelijkvloerse (zorg)woningen** voor ouderen, met name in Heemskerk. In Beverwijk wordt dit even belangrijk gezien als het bouwen van nieuwe huizen in de categorieën middenhuur en betaalbare koop.
- In Heemskerk vinden meer mensen dat **de bestaande woningen beter benut** kunnen worden (41% versus 34%), door bijvoorbeeld hospitaverhuur. In Beverwijk vinden meer mensen van niet, al zijn de verschillen klein (38% versus 33%). Het is duidelijk een onderwerp dat voor discussie en verdeeldheid zorgt. Kostendelersnorm, arbeidsmigranten, overlast en privacy worden door respondenten genoemd als belemmeringen.
- Vooral de **sociale huurwoningen worden belangrijk gevonden in de nieuwbouw**, in beide gemeenten. Ook worden betaalbare koopwoningen (vooral in Heemskerk) en middenhuurwoningen genoemd (meer in Beverwijk). Aan dure woningen, koop of huur, wordt niet als eerste gedacht.
- Respondenten staan open voor kleinere woningen als dat de betaalbaarheid ten goede komt. Ook de **doorstroming vanuit de kleinere woningen** vindt men van belang.
- Veel respondenten beoordelen hun woning al als voldoende **duurzaam**, met name in Heemskerk. Relatief veel respondenten uit Beverwijk vinden verduurzaming duur. Respondenten geven daarnaast aan dat er te weinig aandacht is voor verduurzaming bij sociale huurwoningen en dat VvE-constructies verduurzaming bemoeilijken.

Bijlage 4: waar bouwen we op voort

Het opstellen van een gemeentelijke woonvisie is momenteel op grond van de Woningwet nog een verplichting. Met de komst van de **Wet versterking regie volkshuisvesting** moeten gemeenten straks hun visie op de volkshuisvesting uitwerken in een verplicht volkshuisvestingsprogramma. Dit programma fungeert op z'n beurt als uitvoeringsplan van de gemeentelijke omgevingsvisie. Deze woonvisie anticipeert hier al op.



Meer mogelijkheden voor inhoudelijke sturing biedt de rijksoverheid met verschillende **Rijksprogramma's**³¹ en nieuwe wetten en regels. Zo is de Huisvestingswet 2014 gewijzigd, waarbij een huisvestingsverordening meer sturingsmogelijkheden biedt. Daarnaast is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten meer publieksrechtelijke controle op verhuurders. De Wet betaalbare huur, gericht op het verkrijgen van meer grip op het middenhuursegment, is per 1 juli 2024 aangenomen. Door deze ontwikkelingen zullen allen in meer of mindere mate invloed hebben op de woningmarkt in Beverwijk en Heemskerk, en op het gemeentelijke handelen.

Regionale afspraken

Een deel van de Rijksprogramma's is reeds op regionale schaal doorvertaald. Recent hebben gemeenten in de MRA de **Woondeal MRA 2023** (zie kader

hieronder) met het Rijk gesloten. Daarin zijn nieuwe ambities geformuleerd. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over wat er bijgebouwd moet worden, welk aandeel van deze woningen binnen het betaalbare segment vallen en hoe gestuurd kan worden op de demografische ontwikkeling.

De belangrijkste afspraken uit de Woondeal MRA 2023 die doorwerken in de woonvisie voor Beverwijk en Heemskerk:

Bestaande wijken

1. We kijken naar de samenhang tussen de nieuwbouwopgaven en de verbetering en verduurzaming van bestaande wijken. Dit om te voorkomen dat de ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen verder toeneemt.
2. We zetten met name in op energiebesparing in de bestaande voorraad in de oudere woonwijken. Capaciteit en geld verdelen we over bestaand woongebied en nieuwbouw.

Betaalbaar wonen

1. Twee derde van de nieuwe woningen moet betaalbaar zijn (huur tot maximaal €1.123 en koop tot onder de €390.000, prijspeil 2024). Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen richten we ons op een evenwichtige verdeling. Het streven is minimaal 30% sociale huurwoningen. Als dit reeds is gerealiseerd (zoals het geval is in Beverwijk en Heemskerk) dan kan worden ingezet op het middensegment betaalbaar zonder dat het percentage sociale huurwoningen 'verwatert'.

³¹ De Rijksprogramma's zijn: Woningbouw, Een thuis voor iedereen, Betaalbaar wonen, Leefbaarheid en veiligheid, Verduurzaming gebouwde omgeving en Wonen en zorg voor ouderen.

Bouwprogramma

1. Partijen geven prioriteit aan projecten die snel en relatief eenvoudig te realiseren zijn.
2. Er zijn versnellingsafspraken gemaakt; aan regionale versnellingstafels wordt de voortgang gemonitord, en kijken we met verschillende partijen welke knelpunten er op welke manier opgelost kunnen worden om zodoende de woningbouw te versnellen.
3. Beverwijk zal in Spoorzone-West (stationsgebied) en in de Kuenenpleinbuurt grotere gebiedsontwikkelingen realiseren.
4. De woningbouwintenties uit de Woondeal zijn voor Beverwijk 2.800 woningen en voor Heemskerk 950 woningen.

Duurzaamheid

1. In het versneld bouwen kijken we tevens naar vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie om de gewenste bouwproductie slimmer te realiseren, en woningen betaalbaar te houden.
2. We spannen ons in om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen.
3. Er wordt gekeken naar de toepassing van biobased materialen in de bouw, om ook op die manier de bouw te versnellen. Deze toepassing stimuleren we actief.
4. Om de klimaatdoelstellingen te halen en de energierekening van huishoudens te verlagen, plus de afhankelijkheid van energiebronnen te verminderen, is het streven om zo snel mogelijk van Bijna Energie Neutrale Gebouwen, naar Energie Neutrale Gebouwen te gaan.

Voorafgaand aan de Woondeal heeft de regio Zuid-Kennemerland IJmond in 2021 een regionaal **Woonakkoord** gesloten waarvan het uitvoeringsprogramma tot en met 2025 loopt. Het Woonakkoord vormt de regionale en lokale uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en de provinciale Woonagenda 2020-2025 en levert een bijdrage om vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Gemeenten in de regio werken via het Woonakkoord samen met de provincie om een regio tot stand te brengen en te behouden die aansluit bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners in de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond. Zo is het Woonakkoord een stimulans voor verdere verduurzaming en heeft het bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen of behoefte hebben aan een combinatie van wonen en zorg. Een andere uitkomst van collectieve regionale actie en afspraken is het **Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA**, bedoeld om de duurzaamheidsambities van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) te versnellen en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave.

Bijlage 5: samenvatting lokale kaders

Omgevingsvisies

Woonaspecten omgevingsvisie Beverwijk (2021)

- Meer variatie in het woningaanbod op wijkniveau: type woning, eigendom en prijsklasse. De gemeente wil het woningaanbod voor starters, (jonge) gezinnen, oudere huishoudens en speciale doelgroepen en ook de doorstroommogelijkheden vergroten. In de nieuwbouw ligt de nadruk op gezinswoningen.
- Kansen voor woningbouw: Beverwijk ziet op meerdere binnenstedelijke locaties kansen voor woningbouw. Bovendien streeft Beverwijk naar transformatie van een deel van het bedrijventerrein naar een nieuwe stadswijk met 3.000 tot 7.000 woningen. In nieuwe woongebieden gaat het vooral om woningen voor middeninkomens, met daarnaast circa 20% sociale huurwoningen. Herstructureringswijken als Meerestein en de Kuenenpleinbuurt worden getransformeerd tot woonwijken waar circa 20-30% van de woningen geschikt is voor de middeninkomens en waar het sociale woningaanbod wordt behouden. In deze wijken zet de gemeente in op het verbeteren van het veiligheidsgevoel en de leefbaarheid, zowel in het sociale als in het fysieke domein.
- Speciale doelgroepen: de gemeente zorgt voor voldoende passende woningen en woonvormen voor speciale doelgroepen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit om tot een gezonde leefomgeving te komen. Dat bevordert de gezondheid en moedigt een gezonde leefstijl aan.
- Duurzaamheid: bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is het streven zo veel als haalbaar natuurinclusief, energieneutraal, klimaatadaptief en circulair te bouwen. In bestaande woonwijken wil de gemeente

efficiënter omgaan met de beschikbare warmte. Er wordt hard ingezet op de verduurzaming van woningen in de oudere wijken van de stad. De gemeente streeft naar een energieneutrale woningvoorraad in 2040. De gemeentelijke ambitie is om in 2050 op gebiedsniveau klimaatneutraal te zijn.

Woonaspecten omgevingsvisie Heemskerk (2021)

- Druk op de woningmarkt verminderen. Gezien de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei en de grote woningbouwvraag die er vanuit de MRA op Heemskerk afkomt, gaat de gemeente uit van een woningbouwopgave van minimaal 1.000 woningen. Deze wil Heemskerk binnen het stedelijk gebied realiseren. Van belang is om het groene en dorpse karakter in stand te houden.
- Inspelen op de woningbehoefte. Heemskerk heeft gevarieerde wijken met een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen en met een goede verdeling naar prijsklasse, eigendom en woningtype. Specifieke aandacht gaat uit naar nieuwe woningen voor starters, jongeren en oudere huishoudens. Met de bouw van appartementen en levensloopbestendige woningen stimuleren we doorstroming van ouderen. Daarnaast blijven compacte eengezinswoningen als aanvulling nodig.
- Het stationsgebied is aangemerkt als gebied waar verdichting naar een meer stedelijk woonmilieu mogelijk is. Ontwikkelkansengebieden zijn Assumburg, Oud Haerlem, Tolhek.
- Betaalbaar wonen. De gemeente legt de nadruk op betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van de woningen met woonlasten die passen bij het inkomensniveau van de inwoners.

- Versterking bestaande woonvoorraad en wijken. De woonkwaliteit en leefbaarheid in bestaande wijken verbetert door een combinatie van fysieke maatregelen en een sociale aanpak.
- Wonen met zorg. De gemeente zet in op het zo zelfstandig mogelijk wonen van personen met een zorgbehoefte in combinatie met de juiste ondersteuning. Wonen in de buurt van voorzieningen is daarbij het uitgangspunt.
- Inrichting van de fysieke leefomgeving. Deze is ondersteunend aan het welzijn van de inwoners en richt zich op: 'meedoen', 'omzien naar elkaar', 'zo thuis mogelijk wonen' en 'gezond en weerbaar'.
- Gezonde leefomgeving. De gemeente wil de leefomgeving schoon en gezond maken en houden met duurzame energieopwekking, circulaire economie en schone mobiliteit. De gemeente streeft er daarom naar alle bebouwing energiezuinig of energieproducerend te maken. In 2050 is Heemskerk los van het aardgas.

Strategische Raadsagenda Beverwijk 2022-2026

- Beverwijk wil versneld woningen bouwen, met speciale aandacht voor het realiseren van betaalbare woningen voor jongeren en starters, en schept daarnaast ruimte voor experimentele woonvormen voor ouderen.
- De gemeente maakt prioriteit van transformatie van leegstaande kantoor- en winkelpanden naar woningen. Op plekken waar (nog) niet gebouwd kan worden, wordt ruimte geboden voor tijdelijke woningbouw. Meer woningen in het middensegment moeten de doorstroming uit sociale huurwoningen en starterswoningen bevorderen.
- De ontwikkeling van het Spoorzonegebied is één van de speerpunten voor de komende jaren. Daar waar mogelijk wil de gemeente de ontwikkelingen versnellen. Dit geldt ook voor Wijk aan Zee.

- Gerealiseerde woningen moeten zo veel als mogelijk ten goede komen van de inwoners. Daarom wil de gemeente onderzoeken of Beverwijkers voorrang kunnen krijgen bij woningtoewijzing.
- Door een klankbordgroep te starten met alle relevante partners sluiten woonbehoefte en bouwplannen goed op elkaar aan.
- De gemeente zoekt naar een nieuw evenwicht tussen verdichting, parkeergelegenheid en hoogbouw, zonder te veel beperkende regels op te leggen.

Coalitieprogramma Heemskerk 2022-2026

- Heemskerk focust zich op oplossingen om meer betaalbare woningen te kunnen realiseren (in bestaande voorraad en nieuwbouw).
- Het streven is minimaal 700 woningen realiseren (ondergrens). In de nieuwbouwopgave is het doel om een deel geschikt te maken voor mensen met een middeninkomen of voor mensen die naar een sociale koopwoning zouden willen.
- Woningen die gerealiseerd worden, moeten zorgen voor het aantrekken van jonge gezinnen, starters en middeninkomens.
- We richten ons op verdichting, transformatie en herbestemming waar kan. Leegstand wordt aangepakt.
- De gemeente kijkt naar de mogelijkheden die de huidige woningvoorraad biedt, zoals doorstroming om meer mensen passender te kunnen laten wonen.
- De wens is te experimenteren met andere woonvormen voor ouderen en jongeren.
- De gemeente kijkt naar de grondposities die gebruikt kunnen worden: mogelijk kiezen we voor gedifferentieerde grondprijzen om de gewenste woonvormen te kunnen realiseren.

Bijlage 6: relevante documenten

Landelijk, MRA, regio Zuid-Kennemerland en IJmond

Actieprogramma woningproductie MRA 2018-2025 (2019)

Uitgangspuntennotitie Huisvestingsverordening 2022 Zuid-Kennemerland/ IJmond (2021)

Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond uitvoeringsagenda (2021)

Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond bestuursakkoord (2021)

WiMRA 2021 en 2023 (fact sheets)

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA (2022)

Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/ IJmond op basis van WiMRA 2019 (2022)

Nationale woon- en bouwagenda (2022)

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 (2024)

Regionaal onderzoek huisvesting arbeidsmigranten – regio Zuid-Kennemerland & IJmond (2023)

Propositie IJmond voor de MRA Agenda 2024-2028 (2023)

Veerkracht analyse IJmond (2023)

Woondeal MRA 2023

Beverwijk en Heemskerk

Woonvisie Heemskerk/Beverwijk ‘Een thuis voor iedereen’ (2020)

Koersdocument Omgevingsvisie Beverwijk (2021)

Omgevingsvisie Heemskerk 2040 (2021)

Beleidsregel zelfbewoningsplicht Heemskerk 2021

Prestatieafspraken Heemskerk-Beverwijk 2022-2025 (2022)

Addendum bij Prestatieafspraken 2022-2025 (2022)

Coalitieakkoord Heemskerk 2022-2026 (2022)

Huisvestingsverordening Heemskerk (2022)

Huisvestingsverordening Beverwijk (2022)

Evaluatie Huisvestingsverordening Beverwijk 2022 (2022)

Tussentijdse evaluatie woonvisie Heemskerk/Beverwijk (2023)

Ontwerp omgevingsvisie Beverwijk (2023)

Beleidsnotitie woonwagendstandplaatsen Beverwijk-Heemskerk 2023 (2023)

Doelgroepenverordening Heemskerk (2023)

Voorstel voor lokaal maatwerk in de Huisvestingsverordening Beverwijk en Heemskerk

Trendmonitor Woonruimteverdeling 2022 (2023)

College uitvoeringsprogramma Beverwijk 2022-2026 (2023)

Notitie Beverwijk zet een stap naar voren (2023)

Strategische raadsagenda Beverwijk 2022-2026

Uitvoeringsagenda 2024-2025 bij prestatieafspraken 2022-2025 (2024)

