

Raadsvergadering: 28 mei 2025
 Portefeuillehouder(s): A. Zalinyan
 Commissie d.d.: RWK 15 mei 2025
 Aantal bijlage(n): 3

Onderwerp:

Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk 'Samen bouwen aan prettig wonen'

Gemeenten stellen op grond van de Woningwet een Woonvisie op. De vigerende Woonvisie 2025 Beverwijk en Heemskerk loopt af in 2025. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk hebben opnieuw samen één woonvisie opgesteld. Ditmaal voor de periode tot 2030 met een doorkijk naar 2040. Met de woonvisie wordt richting gegeven aan de aanpak van de woonopgaven en de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

Voorgesteld besluit

1. De Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk 'Samen bouwen aan prettig wonen' vast te stellen.
2. Het restantsaldo van de BR Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk ter hoogte van € 44.930,- vrij te laten vallen ten gunste van de BR Betaalbare huisvesting.
3. Een bestemmingsreserve (BR) Woonvisie 2030 Heemskerk- Beverwijk in te stellen en hierin maximaal € 150.000 te storten vanuit de BR Betaalbare huisvesting.
4. Ter dekking van de uitvoeringskosten van de Woonvisie 2030 jaarlijks middelen te onttrekken aan de BR Woonvisie 2030 Heemskerk-Beverwijk conform opgenomen bestedingsplan.

Geheimhouding

Het raadsbesluit is openbaar

Planning

Fase & besluitvorming	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
College				8								
Commissievoorstel (indien van toepassing)												
Commissie					15							
Raad					28							
Uitvoering						x	x	x	x	x	x	x

De woonvisie heeft een looptijd van 5 jaar en de uitvoering loopt dus door tot 2030.

Inleiding

De woonvisie is een koersdocument en geeft richting aan de wijze waarop het college de woonopgaven wil aanpakken, waaronder de ontwikkeling van de woningvoorraad. We willen in Heemskerk bouwen aan een veerkrachtige samenleving, waar het prettig wonen en leven is. We willen dat verschillende groepen woningzoekenden kans maken op betaalbare woonruimte en dat die woonruimte aansluit bij de behoeften. Hiervoor zetten we in op het toevoegen van nieuwe woningen,

D/2025/710269



Z0C8C7E31F5

het beter benutten van de bestaande voorraad en versterken we bestaande wijken. Het realiseren en behouden van betaalbare woningen is een belangrijke ambitie en uitgangspunt in de woonvisie. In het licht van de grote woonbehoefte zijn we hiermee ambitieuzer dan de afspraken zoals opgenomen in de Woondeal MRA 2023.

De woonvisie geeft duidelijkheid en sturing aan de inspanningen van woningcorporaties, ontwikkelaars en andere stakeholders. De woonvisie vormt ook het vertrekpunt voor prestatieafspraken met woningcorporaties. Daarnaast is de woonvisie de basis voor de inzet van instrumenten en uitvoeringsprogramma's.

De woonvisie geldt op basis van de Woningwet voor maximaal vijf jaar (2025 tot 2030) maar de uitvoering zal langer doorlopen en biedt een doorkijk naar 2040. Mocht de gemeenteraad bij het aflopen van de nu voorliggende woonvisie in 2030 de wens hebben om de doelen en uitgangspunten te blijven hanteren dan kijken we naar de mogelijkheden om deze visie te verlengen.

Toelichting op het voorstel (onderbouwing)

Sinds 1 januari 2022 is de gemeentelijke woonvisie verplicht onder de Woningwet. Een woonvisie geldt maximaal voor de komende vijf jaar. Beverwijk en Heemskerk maken vanaf 2005 gezamenlijk één woonvisie, waarin maatwerk per gemeente mogelijk is. Hoewel er verschillen zijn in identiteit, voorraad en demografie, vormen beide gemeenten één woonmarkt met veel verhuisbewegingen over en weer. Het vaststellen van de woonvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Hieronder geven we eerst de belangrijkste argumenten ter onderbouwing van een nieuwe woonvisie en vervolgens een korte toelichting op de inhoud van de woonvisie.

Argumenten

De huidige woonvisie loopt af en is aan herziening toe

De Woonvisie 2025 'Een thuis voor iedereen' loopt af. De huidige woonvisie is als gevolg van de toenemende krapte op de woningmarkt, maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen in landelijk beleid en wet- en regelgeving aan vernieuwing toe.

De ontwikkelingen op het gebied van wonen gaan snel

De woningmarkt is oververhit. Door de schaarste staat de betaalbaarheid onder druk en zijn er op het terrein van de woonruimteverdeling ingewikkelde keuzes te maken. Daarnaast zien we grotere verschillen tussen wijken ontstaan, op fysiek, 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 we goed toegerust zijn voor deze ontwikkelingen.

Meer regie en sturing door de Rijksoverheid

De Rijksoverheid neemt meer regie met de introductie van nieuwe wet- en regelgeving, zoals de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap. In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn zes programma's ontwikkeld, waaronder woningbouw, betaalbaarheid en bouwen voor doelgroepen. De regionale Woondeals zijn hiervan een vertaling, de gemeenten Heemskerk en Beverwijk tekenden de Woondeal MRA 2023. Dit beleid krijgt een wettelijke basis met het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. De belangrijkste pijlers uit het wetsvoorstel zijn woningbouw, betaalbaarheid, versnellen en verkorten van procedures en het bieden van gelijke kansen voor urgent woningzoekenden. Dit alles leidt tot lokale uitdagingen in woonbeleid en bijbehorende sturingsmaatregelen. De Woonvisie 2030 Heemskerk en Beverwijk houdt rekening met

de aankomende wet en de verplichte volkshuisvestingsprogramma's die hieruit voortvloeien.

Woonvisie én woonzorgvisie Heemskerk en Beverwijk

Voorheen was de afstemming van Wonen en Zorg onderdeel van de woonvisie. Met de Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' en de vertaling daarvan in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht een woonzorgvisie op te stellen. Deze moet zich richten op ouderen en door het rijk gedefinieerde aandachtsgroepen. De gemeenten Heemskerk en Beverwijk hebben daarom twee documenten opgesteld: een woonvisie en een woonzorgvisie. Beiden worden middels een apart raadsvoorstel voorgelegd aan de raad, maar moeten in samenhang met elkaar beschouwd worden.

Toelichting op woonvisie

Visie, ambitie en actielijnen

De gemeenten Heemskerk en Beverwijk willen bouwen aan een gezonde en vitale samenleving waar het prettig wonen en leven is. De woonvisie bevat bouwstenen die bijdragen aan deze ambitie. De opgaven op het gebied van wonen moeten daarbij in samenhang met opgaven binnen het ruimtelijk en sociaal domein worden opgepakt. De woonvisie 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.'

Deze visie is uitgewerkt in drie centrale ambities:

- ❖ Beter benutten van de bestaande voorraad en versterken van de kwaliteit van bestaande wijken.
- ❖ Nieuwbouwopgave realiseren, kwantitatief en kwalitatief.
- ❖ Zorgen voor betaalbaarheid.

Iedere ambitie is uitgewerkt in een aantal actielijnen. In de woonvisie is een infographic opgenomen met een visuele samenvatting en daarnaast drie infographics met per ambitie een concrete uitwerking naar acties en maatregelen. Deze infographics zijn ook als losse bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Randvoorwaarden en risico's

Om onze ambities te realiseren is een aantal randvoorwaarden nodig en moet rekening gehouden worden met enkele risico's. In lijn met de Omgevingswet is wonen een integraal onderdeel van een gezonde leefomgeving. Onder andere uitdagingen op het gebied van duurzaamheid hebben impact op de ambities. Daarnaast is afstemming tussen diverse beleidsvelden en tussen beleid en uitvoering, zowel binnen de gemeentelijke organisatie als daarbuiten, nodig. Tot slot valt of staat het realiseren van onze ambities met de samenwerking met partners. Gemeenten bouwen immers zelf geen huizen. Toegenomen bouwkosten, gebrek aan personeel, ingewikkelde procedures en netcongestie kunnen de realisatie of versnelling onder druk zetten.

Invloed kaders op keuzeruimte

De woonvisie is nu nog een verplichting onder de Woningwet, maar na de inwerkingtreding van de voorgestelde Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet en als uitwerking van de Omgevingsvisie op te

stellen. De minister koerst op inwerkingtreding per 1 juli 2025. De woonvisie anticipeert op de nieuwe wet. De belangrijkste landelijke, regionale en lokale kaders met impact op de doelen en ambities in de woonvisie zijn:

Rijksbeleid en nationale wet- en regelgeving

- Woningwet 2015
- Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting
- Nationale Woon- en Bouw agenda met onderliggende programma's

Lokaal en regionaal vastgesteld beleid

- Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' (D/2020/220017)
- Woondeal MRA 2023 (C/2023/2486)
- Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond, Bestuursakkoord (D/2021/332873) en
- Uitvoeringsagenda Woonakkoord (D/2021/332874)
- Tussenevaluatie Woonvisie (D/2023/547668) en raadsmemo (D/2023/547668).

Door het college overwogen alternatieven

Het college had kunnen besluiten om aan de raad voor te stellen om geen nieuwe woonvisie op te stellen en de vigerende woonvisie te verlengen in afwachting van het verplichte volkshuisvestingsprogramma onder de voorgestelde Wet versterking regie volkshuisvesting. Het college heeft hier niet voor gekozen, omdat de ontwikkelingen op de woningmarkt snel gaan en noodzaken tot een herziening van de huidige woonvisie. Het college is van mening dat de Woonvisie 2030 een goede basis biedt voor de uitwerking in een concreet volkshuisvestingsprogramma, gericht op de uitvoering.

Regionale samenwerking en couleur locale

De woonvisie is een gezamenlijk product van de gemeenten Heemskerk en Beverwijk, met ruimte voor lokaal maatwerk. Beide gemeenten leggen gelijktijdig een soortgelijk voorstel voor aan de gemeenteraden. In de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond vindt afstemming plaats in het kader van het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond. Tot slot zijn in de Woondeal MRA 2023 afspraken gemaakt over de inzet van de afzonderlijke gemeenten binnen de MRA.

Risico's

Aan het vaststellen van de woonvisie als zodanig zijn geen financiële of juridische risico's verbonden. In de uitvoering kunnen zich wel risico's voordoen, zoals ook aangegeven in hoofdstuk 7 van de woonvisie en bij de toelichting in dit raadsvoorstel. Gemeenten zijn in belangrijke mate afhankelijk van de investeringsmogelijkheden en bereidheid van marktpartijen en woningcorporaties. De corporaties Woonopmaat en Pré Wonen kunnen zich vinden in de voorliggende woonvisie als basis voor prestatieafspraken. Zij geven wel een winstwaarschuwing af. De duurzaamheidsopgave vraagt de komende jaren om grote investeringen. Corporaties geven aan dat zij niet zelfstandig in staat zijn om alle opgaven tegelijkertijd in te vullen. Dat betekent dat we prioriteiten moeten stellen dan wel dat gemeenten de corporaties hierin waar mogelijk faciliteren.

Financiën

In de woonvisie worden concrete maatregelen voorgesteld waarvoor budget noodzakelijk is. Diverse onderzoeken en monitoring, zoals voor de spelregels voor nieuwbouwwoningen, de WiMRA-onderzoeken, doorstroomonderzoek of de leegstands aanpak brengen kosten met zich mee. Ook worden extra kosten gemaakt om in samenwerking met stakeholders de ambities uit de woonvisie te kunnen uitvoeren. Externe advisering en expertise is gewenst, bijvoorbeeld bij het opstellen van het verplichte volkshuisvestingsprogramma en voor het overeenkomen van prestatieafspraken met

woningcorporaties en huurdersorganisaties. Dat proces wordt opgestart nadat de raad de woonvisie 2030 heeft vastgesteld.

BR Woonvisie 2025 'Een thuis voor iedereen'

Voor uitvoering van de Woonvisie 2025 'Een thuis voor iedereen' stelde de gemeenteraad een budget van € 120.000,- beschikbaar. Hiervoor werd de BR Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk ingesteld, waarin € 70.000,- werd gestort ten laste van de BR Volkshuisvesting en € 50.000 ten laste van de Algemene reserve. Het budget van € 120.000,- is gedurende de looptijd van de Woonvisie 2025 niet volledig aangewend. Per ultimo 2024 is het restantsaldo van de betreffende reserve € 44.930,- (bron: Jaarrekening 2024). Eén van de uitgangspunten met betrekking tot reserves is dat, tenzij de raad anders bepaalt, bij het opheffen van een reserve het restantsaldo vrijvalt ten gunste van de Algemene reserve. In deze casus stellen wij u voor restantsaldo van de BR Woonvisie 2025 vrij te laten vallen ten gunste van de BR Betaalbare woningen.

Voorstel BR Woonvisie 2030 'Samen bouwen aan prettig wonen'

Voorgesteld wordt om ter dekking van de uitvoeringskosten van de Woonvisie 2030, in lijn met de werkwijze bij de huidige Woonvisie, een budget van € 150.000,- beschikbaar te stellen en dit budget per jaarschijf en op basis van de geplande uitgaven te onttrekken aan de nieuw in te stellen BR Woonvisie 2030 Heemskerk-Beverwijk. Met betrekking tot deze bestemmingsreserve zijn onderstaande bepalingen van toepassing:

- Omschrijving: BR Woonvisie 2030 Heemskerk - Beverwijk;
- Doel: uitvoering Woonvisie 2030 Heemskerk-Beverwijk
- Looptijd: 2025-2029;
- Storting: maximaal € 150.000,- ten laste van de BR Betaalbare huisvesting;
- Onttrekkingen: conform onderstaand bestedingsplan.

Het zwaartepunt ligt in de eerste paar jaren van de looptijd van de Woonvisie. Dan worden de meeste onderzoeken uitgevoerd. Ook worden dan de prestatieafspraken overeengekomen (2025) en dient een Volkshuisvestingsprogramma (2026) te worden opgesteld.

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Onderzoek en monitoring	€ 10.000	€ 20.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 60.000
Externe advisering en expertise	€ 15.000	€ 40.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 15.000	€ 90.000
Totaal	€ 25.000	€ 60.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 25.000	€ 150.000

Het saldo van de BR Betaalbare huisvesting bedraagt ultimo 2024 € 3.084.141,- (bron: Jaarrekening 2024).

Participatie

Participatie en samenwerking heeft plaatsgevonden langs meerdere sporen. Zowel inwoners, gemeenteraad, stakeholders als verschillende gemeentelijke domeinen zijn betrokken.

- Inwoners en woningzoekenden: wensen en behoeften van inwoners en woningzoekenden zijn opgehaald middels het tweejaarlijks WiMRA onderzoek, een inwonerspeiling via social media, een bijeenkomst voor jongeren van 18-28 jaar, enkele verdiepende interviews met verschillende doelgroepen, woonsprekuren van de wethouder
- Stakeholders: Er zijn twee zogenaamde 'woonkeukens' georganiseerd, waarbij corporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en belangenorganisaties input

hebben geleverd op de ambities en wat daarvoor nodig is. Raadsleden waren hierbij genodigd als toehoorder. Met corporaties is daarnaast apart bestuurlijk overleg geweest over ambities en uitvoerbaarheid. Ook is de concept woonvisie voorgelegd voor een reactie aan de Bouwtafel.

- Ambtelijke organisatie: De ambtelijke organisaties van Heemskerk en Beverwijk zijn tijdens het gehele proces op verschillende momenten betrokken geweest middels een projectgroep. Een vertegenwoordiging van de corporaties Woonopmaat en Pré Wonen nam ook aan de projectgroep deel.
- Gemeenteraad: Het proces startte met een raadsinformatiebijeenkomst in april 2024, in juni 2024 gevolgd door een commissie RWK waarin aan de hand van een commissievoorstel kaders en prioriteiten zijn opgehaald. In november 2024 is een eerste opzet van de concept Woonvisie 2030 aan de commissie RWK voorgelegd, voorzien van een commissievoorstel met verschillende scenario's en opties. In februari 2025 is de woonvisie opnieuw in de commissie RWK besproken aan de hand van een raadsmemo waarin het college haar voorstellen aangeeft aan de hand van input vanuit de commissie en participatie van inwoners, woningzoekenden en stakeholders.

Communicatie

Het besluit is openbaar. Nadat de gemeenteraad de woonvisie heeft vastgesteld vindt een officiële bekendmaking plaats via overheid.nl. De vaststelling van de woonvisie wordt gecommuniceerd via de reguliere kanalen zoals lokale media (bijvoorbeeld woonspecial en/of interview), sociale media en eigen website. Partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de woonvisie worden actief geïnformeerd zodra de visie is vastgesteld.

Uitvoering

Na vaststellen van de woonvisie geven we in samenwerking met stakeholders uitvoering aan de opgaven en ambities. De woningcorporaties hebben hierbij een bijzondere rol. Zij zullen direct na vaststelling van de woonvisie een bod doen op de woonvisie waarin zij omschrijven hoe zij uitvoering kunnen geven aan het beleid. Dit is de start voor het overeenkomen van prestatieafspraken 2026-2030 tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.

De woonvisie vormt de basis voor een concrete vertaling in instrumenten, maatregelen en acties. Daarnaast moeten gemeenten na de inwerkingtreding van de voorgestelde Wet versterking regie volkshuisvesting - naar verwachting in 2026 - een verplicht op de uitvoering gericht volkshuisvestingsprogramma opstellen. Het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma is een bevoegdheid van het college.

De woonvisie heeft een looptijd tot 2030, maar de uitvoering loopt uiteraard langer door. In 2029 bezien we of de huidige woonvisie aan herziening toe is of dat het mogelijk is deze te verlengen. Het al dan niet voortzetten van de woonvisie is ook afhankelijk van rijksbeleid en de vereisten die door het Rijk worden gesteld aan een volkshuisvestingsprogramma.

Bijlage(n)

- Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk 'Samen bouwen aan prettig wonen'(D/2025/715158)
- Infographic Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk (D/2025/715161)
- Bekendmaking (D/2025/714759)

Heemskerk, 8 april 2025

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,
de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 april 2025;

gezien het advies van de commissie RWK d.d. 15 mei 2025;

gelet op het eerste lid van artikel 42 van de Woningwet:

b e s l u i t :

1. De Woonvisie 2030 Beverwijk en Heemskerk 'Samen bouwen aan prettig wonen' vast te stellen.
2. Het restantsaldo van de BR Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk ter hoogte van € 44.930,- vrij te laten vallen ten gunste van de BR Betaalbare huisvesting.
3. Een bestemmingsreserve (BR) Woonvisie 2030 Heemskerk- Beverwijk in te stellen en hierin maximaal € 150.000 te storten vanuit de BR Betaalbare huisvesting.
4. Ter dekking van de uitvoeringskosten van de Woonvisie 2030 jaarlijks middelen te onttrekken aan de BR Woonvisie 2030 Heemskerk-Beverwijk conform opgenomen bestedingsplan.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
28 mei 2025

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,

A.H.J.J. Luijten
de voorzitter,