

Woonvisie 2020-2030

Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen

Gemeente Noordwijk

3 november 2020

Concept



DATUM	3 november 2020
TITEL	Woonvisie 2020-2030 Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Noordwijk
AUTEUR(S)	Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	575.103
STATUS	Concept

Inhoud

1	Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen in Noordwijk	4
2	Volle inzet voor meer nieuwbouw	8
3	Juiste woningen toevoegen	12
4	Mogelijkheden voor prettig thuis wonen	18
5	Naar een klimaatneutraal Noordwijk	22
6	Uitvoeringsprogramma	24
6.1	Activiteitenoverzicht	24
6.2	Afwegingskader woningbouw - Overgangsregeling nieuwe woonvisie	25
6.3	Onderwerpen prestatieafspraken	27
	Bijlage 1 begrippenlijst	28
	Bijlage 2 Woonbehoefteonderzoek 2019	afzonderlijke bijlage
	Bijlage 3 Uitvoeringsprogramma versie 3 november 2020	afzonderlijke bijlage
	Bijlage 4 Memo toelichting financiële effecten Woonvisie 2020	afzonderlijke bijlage
	Bijlage 5 Dynamische woningbouwplanlijst Noordwijk versie 27 oktober 2020	afzonderlijke bijlage

1 Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen in Noordwijk

Het is goed wonen in de gemeente Noordwijk: centraal gelegen ten opzichte van economische centra als Leiden, Den Haag en Schiphol. Bovendien bieden het strand, de duinen en bollenvelden een prettige omgeving. De dorpen zijn groot genoeg voor een behoorlijk volwaardig voorzieningenpakket, en klein genoeg om de rust te ervaren.

De druk op de nationale woningmarkt is hoog als gevolg van een onbalans in de vraag naar en het aanbod van woonruimte. De gemeentelijke woningmarkt vormt hierop geen uitzondering. Het aantal sociale huurwoningen is beperkt. De koopwoningen in de gemeente zijn relatief duur, waardoor doorstroming van huur naar koop lastig is. Gevolg is dat mensen niet altijd passend kunnen wonen gemeten naar het inkomen of levensfase. Mede hierdoor is het voor starters lastig hun plek te vinden op de woningmarkt. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat verschillende generaties kunnen wonen in de kernen, waarbij mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in een beschutte omgeving. En door klimaatveranderingen en energievraagstukken is aandacht nodig voor verduurzaming van de woningvoorraad.

Deze opgaven staan centraal in de woonvisie. Daarin gaat het om een passend woonaanbod en om een aantrekkelijke woonomgeving: groen, met voorzieningen, ruimte voor recreatie, werkgelegenheid en goed bereikbaar. Dit vraagt een afweging rond benutting van schaarse ruimte. In deze woonvisie bieden we bouwstenen voor deze afweging vanuit het beleidsveld wonen, met het antwoord op de vraag: wat is vanuit wonen belangrijk voor een toekomstbestendige en leefbare gemeenschap, waar mensen hun plek weten te vinden?

Door de druk op de ruimte in de gemeente Noordwijk zien we dat woningen niet altijd (alleen) voor wonen worden gebruikt, maar ook voor recreatieve verhuur of logiesgewijze huisvesting. Dit heeft effect op de woningmarkt. Naast

De uitwerking van de woonvisie is via een zorgvuldig proces opgepakt. We zijn gestart met de uitvoering van een woonbehoeftesonderzoek. Dit onderzoek is gebaseerd op statistieken en gesprekken met inwoners. Het onderzoek is een bijlage bij deze woonvisie.

Met de woonvisie geven we uitvoering aan een belangrijk speerpunt van de gemeente: om beleid uit te werken via netwerken en participatie vanuit de Noordwijkse samenleving. Hiervoor zijn inloopavonden georganiseerd, en hebben we een enquête uitgezet onder inwoners.

Daarnaast hebben we met marktpartijen, belanggroepen en maatschappelijk middenveld, zoals zorginstellingen en woningcorporaties een marktpanel georganiseerd. Daarin hebben zij hun input kunnen geven voor de uitwerking van de woonvisie. Met de woningcorporaties Stek (Noordwijk) en Antonius van Padua hebben we nader afgestemd, om een gezamenlijk draagvlak te krijgen voor het sociaal volkshuisvestingsbeleid.

Tussentijdse resultaten zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad. Op de concept woonvisie hebben verschillende partijen hun inbreng geleverd. Waaruit een grote betrokkenheid blijkt en vooral ook de wens om snel aan de slag te gaan met de uitvoering.

het feit dat er niet permanent gewoond wordt en het gebruik onrechtmatig is, heeft het een negatief effect op de Noordwijkse woningmarkt. De schaarste neemt toe en de prijzen worden verder opgedreven. Daarbij heeft het gevolgen voor de leefbaarheid in woonwijken en complexen. Met het beleid Gebruik Woningen heeft de gemeente Noordwijk als uitgangspunt vastgesteld dat woningen zijn bedoeld om in te wonen. Daarom sluiten we aan bij de definities uit dit beleid 'gebruik woningen': waarbij de vierdeling is gemaakt tussen woning om te wonen, als recreatiewoning, als tweede woning of als logies. In deze woonvisie leggen we de focus op '*de woning om te wonen*'. Voor wie willen we in de gemeente extra zorg en aandacht om in de kernen van onze gemeente te wonen: in de bestaande woningvoorraad, of aanvullend in nieuwbouw? Onze ambities geven we vorm rond vier pijlers: 1) volle inzet voor meer nieuwbouw, 2) juiste woningen toevoegen, 3) mogelijkheden voor prettig thuis wonen, en 4) naar een klimaatneutraal Noordwijk.

Volle inzet voor meer nieuwbouw

Prioriteit: Voldoende tempo in realisatie van plannen

We zetten volop in op de bouw van voldoende woningen voor minimaal de lokale woningbehoefte. We blijven zoeken naar meer bouw mogelijkheden, om de druk op de woningmarkt te verlichten. Om dit voor elkaar te krijgen, moet het roer om. Wij zetten hier de komende jaren actief op in. Dit doen we door de volgende maatregelen:

- We inventariseren kansrijke woningbouwlocaties. We voeren daarbij actief grond(verwervings)beleid.
- Bij inbreidingslocaties kiezen we voor optimale benutting van de ruimte door hoogte en verdichting.
- We benutten (versneld) locaties voor tijdelijke ontwikkelingen voor diverse doelgroepen en op basis van tijdelijke contracten.

- We organiseren samenwerking met ontwikkelende partijen in een samenwerkingstafel woningbouw om kansen voor versnelling in beeld te krijgen en seinen voor ontwikkelingen op groen te krijgen.
- We beperken stapeling van kwaliteitseisen bij nieuwbouw tot de juiste en duurzame woningen.
- Vanuit de gemeentelijke organisatie zetten we hiervoor extra capaciteit in, om kansen en te verzilveren.

Juiste woningen toevoegen

Prioriteit: Sturen op plannen die maatschappelijke meerwaarde hebben en op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, inclusief toevoegen voldoende sociale huurwoningen.

We zetten erop in dat groepen die nu moeilijk aan bod komen in Noordwijk extra huisvestingsmogelijkheden krijgen. Wij sturen actief op meer passend woningaanbod voor lage en middeninkomens: en dan in het bijzonder jongeren en jonge gezinnen. Hiervoor zetten we het beschikbare instrumentarium in:

- Bij nieuwbouw meewerken mits hierin voldoende sociale huur, middeldure huur, goedkope en betaalbare koop zijn opgenomen. De gemeente voert actief regie op dit programma. Wij vragen extra capaciteit vanuit de corporaties voor planvoorbereiding en -ontwikkeling in de sociale huur.
- Door anterieure overeenkomsten en publiekrechtelijk instrumentarium borgen we dit aanbod bij nieuwbouw.
- De programmering naar segmenten in woningbouwplannen is ook onderwerp van de samenwerkingstafel met de marktpartijen.
- Waar meer sociale huur gerealiseerd wordt, kan uit de bestemmingsreserve sociale huur bijgelegd worden.
- Het programma ondersteunen we met de inzet van de starterslening.
- We bieden ruimte aan (tijdelijk) flexwonen.

Mogelijkheden voor prettig thuis wonen

Prioriteit: Bijdragen aan een prettig thuis, door toevoegen van toegankelijke en specifieke (beschutte) woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag (huur en koop) en aandacht voor betaalbaar, veilig en beschut wonen. Een specifiek voorbeeld is 'het gastenhuis' in Offem Zuid, een formule van kleinschalig wonen voor mensen met dementie.

We zien een groeiende zorg voor een leefbare, veilige en betaalbare woon- en leefomgeving. Dit verdient extra zorg en aandacht omdat ouderen en andere mensen met een ondersteuningsbehoefte of zorgvraag hun plek zoeken in de samenleving. Dit vraagt passende huisvesting, afgestemd op voorzieningen bij de woning en in de kern. Wij zetten ons in voor leefbare buurten en een sluitende woonzorginfrastructuur in onze kernen, waardoor mensen langer thuis kunnen wonen. Hiertoe zetten we in op:

- In de inrichting en beheer van openbare (buiten)ruimte zetten we in op ontmoeting ter voorkoming van eenzaamheid.
- We intensiveren de samenwerking rond wonen en zorg voor een brede (zorg)doelgroep in een samenwerkingstafel wonen en zorg. Door gezamenlijke analyse, prestatieafspraken en actieplan.
- Stimuleren van het levensloopgeschikter maken van woningen, door informatie. We onderzoeken de eventuele inzet van leningen hierbij.
- Als richting bij nieuwbouwlocaties op centrale locaties sturen we op benutten voor geclusterde woonvormen voor mensen die beschutting wensen of nodig hebben.

Naar een klimaatneutraal Noordwijk

Prioriteit: Energietransitie woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, en een klimaatbestendige woon- en leefomgeving

Wij willen in 2050 klimaatneutraal zijn. Hieraan levert een energiezuinige woningvoorraad een belangrijke bijdrage. Daarom bevorderen we de energetische verbeteringen van bestaande huur- en koopwoningen. Ook voeren we maatregelen door voor een klimaatbestendige woonomgeving.

- Bij nieuwbouw maken we afspraken over aanvullende eisen ten aanzien van duurzaam bouwen.
- Stimuleren van energetische verbetering van bestaande (particuliere) woningen mede ter voorkoming van energiearmoede door voorlichting, subsidies en duurzaamheidsleningen.
- We zijn kennisregisseur rond duurzaamheid voor lokale energiecoöperaties of initiatieven als een postcoderoos.
- Op basis van de warmtetransitievisie maken we samen met netbeheerders en woningeigenaren in 2021 een wijkgerichte aanpak voor aardgasloze huizen.
- We zetten in op een groene klimaatadaptieve openbare (buiten)ruimte, waardoor hittestress of wateroverlast beperkt zijn.

Samengevat: onze ambities ten aanzien van nieuwbouw of herstructurering in kengetallen

Uitgangspunt voor woonontwikkelingen (prijspeil 2020)	Toelichting
Groeï woningvoorraad minimaal 2.580 woningen tussen 2019 en 2030	Hiermee spelen we in op de lokale behoefte en voorkomen we zoveel mogelijk verdringing door regionale vraag, conform de provinciale Trendraming.
Verdichting en hoogte in	We spelen in op de behoefte en nemen de druk op de woningmarkt weg. Dat vraagt keuzes. Het grotendeels openhouden van het buitengebied betekent dat in de kernen verdichting nodig is.
30% van het programma is vrij voor de markt. Voor 70% van het programma voeren we regie bij plannen met een omvang vanaf 3 woningen, waarbij bij 3 woningen het om 2 van de 3 woningen gaat.	
Minimaal 30% sociale huur tot € 737 (prijspeil 2020) van woningcorporaties, waarmee het aantal sociale huurwoningen in de gemeente zou groeien met minimaal 775 woningen naar een totaal van ruim 5.000 woningen: een groei van het aandeel van 22% naar 23%.	Betreft de minimaal noodzakelijke toevoeging voor de behoefte inclusief enige inloop van de achterstand voor de doelgroep van woningcorporaties (EU-grens; huishoudensinkomen tot € 39.055 bruto per jaar – prijsspeil 2020). Op basis van de analyses zou een netto toevoeging van 1.140 woningen gewenst zijn. Een hoger percentage is gewenst, maar praktisch moeilijk haalbaar. Met de corporaties zoeken we naar aanvullende mogelijkheden boven de 30%. Ook zoeken we mogelijkheden voor het op gang brengen van doorstroming vanuit de sociale huurwoningen, waardoor woningen beschikbaar komen voor de doelgroepen.
Minimaal 15% middeldure huur van € 737 tot € 1.000 <i>Hierbij geldt dat als er meer in sociale huur wordt gerealiseerd dit in mindering kan worden gebracht op dit segment</i>	Betreft woningen voor inkomens tot 1,25x EU-grens (circa € 50.000 bruto per jaar). Deze woningen hebben een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding.
Minimaal 25% middeldure koop tot € 325.000 (Bedrag gebaseerd op grens Nationale Hypotheek Garantie / NHG prijsspeil 2021) <i>Hierbij geldt dat als er meer in sociale of middeldure huur wordt gerealiseerd dit in mindering kan worden gebracht op de overige koopsegmenten. Afwijking van de segmentering is maatwerk en is een collegebesluit.</i>	Betreft woningen voor inkomens tot 1,5x EU-grens (circa € 60.000 bruto per jaar). De exacte inkomensgrens leggen we vast in de uit te werken doelgroepenverordening. De inkomensgrens is mede afhankelijk van de hypotheekmogelijkheden. Deze woningen hebben een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding. Binnen het koopsegment tot € 325.000 gaan we uit van variatie in prijsopbouw, met ook enige inzet op het sociale koopsegment tot € 200.000. Het sociale koopsegment sluit aan bij de huidige grens in het Besluit ruimtelijke ordening, art. 1.1.1 (2019) en hangt zo samen met de gewenste inzet van sturingsinstrumenten vanuit bestemmingsplan / omgevingsplan en doelgroepenverordening.
Faciliteren tijdelijke woningen, bijzondere woonvormen, flexwonen	Ruimte voor particulier initiatief bieden, mits levensvatbaar. Dit kan bij nieuwbouw of door transformatie.
Spreiding van het woningbouwprogramma over de kernen: 40% in Noordwijk-Binnen, 35% in Noordwijkerhout, 20% in Noordwijk aan Zee, 5% in De Zilk	In alle kernen is nieuwbouw gewenst, liefst naar rato van de omvang van de kernen. Spreiding van woningbouw over de kernen is daarmee een richting, maar geen doel. Deze richting mag het tempo van woningbouw niet frustreren.
Geclusterd wonen en toegankelijkheid	Op locaties nabij voorzieningen zijn woningen levensloopgeschikt (rollator- en rolstoeltoegankelijk). Binnen het totale programma van 2.580 woningen gaat het om circa 500 geclusterde woonvormen.
Duurzaamheid: alle woningen zijn energiezuinig	Voor nieuwbouw geldt Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG), afhankelijk van mogelijkheden per locatie gaan we verder.

2 Volle inzet voor meer nieuwbouw

We zetten volop in op de bouw van voldoende woningen voor minimaal de lokale woningbehoefte. We blijven zoeken naar meer bouw mogelijkheden om de druk op de woningmarkt te verlichten. Om dit voor elkaar te krijgen is een stevige inzet van de gemeente nodig. Wij zetten hier de komende jaren actief op in.

Wat speelt er?

Op dit moment staat de woningmarkt in de gemeente Noordwijk onder druk. De afgelopen decennia is de woningbouw achtergebleven bij de behoefte. Dit is naast de gunstige ligging, de kust en stedelijke regio, een van de oorzaken dat koopwoningen in de gemeente Noordwijk met een gemiddelde WOZ-waarde van € 346.000 als duur te typeren zijn.

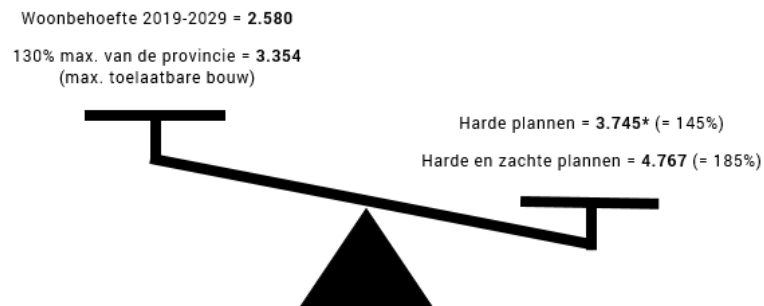
Het aantal gebouwde woningen bleef de afgelopen jaren achter bij de planning: van 2015 tot en met 2019 zijn circa 840 woningen gerealiseerd (170 woningen per jaar, terwijl de behoefteraming uitgaat van 190 tot 250 woningen per jaar). In 2019 is de weg omhoog gevonden met 215 opgeleverde woningen in de gemeente Noordwijk. Woningbouw heeft op dit moment te maken met de nodige uitdagingen. Te denken is aan stikstofcrisis, PFAS, gebrek aan bouwmaterialen en personeel, etc. Ook is de druk op de schaarse ruimte in onze regio groot. Ook bijvoorbeeld een waardevol landschap en bereikbaarheid zijn belangrijk. En voor zittende bewoners speelt behoud van het dorpse karakter een rol.

Dit betekent dat we keuzes moeten maken; niet alles kan gelijktijdig. We moeten creatieve oplossingen vinden om onze ambities waar te kunnen maken.

Minimaal inspelen op lokale behoefte

De gemeente heeft te maken met een behoorlijke druk van buitenaf. We zijn onlosmakelijk onderdeel van een regionale woningmarkt. Dat blijkt ook uit de migratie naar onze gemeente toe. In de provinciale Trendraming is rekening gehouden met deze druk van buitenaf. Dit betekent dat tussen 2019 en 2030 toevoeging van 2.580 nodig is, verspreid over de kernen. Al met al gaat het om gemiddeld minimaal 235 woningen per jaar tot 2030. Dit vraagt een versnelling in realisatie ten opzichte van de afgelopen jaren. Mocht het lukken dit aantal de komende jaren in totaliteit te realiseren dan leidt dat tot minder concurrentie voor lokale woningzoekenden en verlichting van de druk op de (sub)regionale woningmarkt; dit laatste is geen doel maar een positief neveneffect.

We moeten ook rekening houden met vertraging en planuitval. Een hogere plancapaciteit is daarvoor nodig. De provincie gaat uit van 30% extra plancapaciteit: dus 774 woningen meer, in totaal 3.354 woningen op de planningslijst tot 2030 (en daarnaast extra capaciteit voor de jaren erna).



* incl. Bronsgeest 330 woningen en Achterweg gebied 0 woningen

Realisme in woningbouwplannen

Vanuit de plannings die de gemeente bijhoudt, blijkt dat er potentie is voor woningbouw in de gemeente Noordwijk. In 2019 zijn reeds 215 woningen gerealiseerd. De planningslijsten laten potentie zien voor 3.745 woningen tot 2030 (harde plancapaciteit), waarvan ruim 2.300 woningen tot 2025 (waaronder ook enkele grote locaties zoals bijvoorbeeld Bavo in Noordwijkerhout en Offem-Zuid in Noordwijk-Binnen, maar vooral veel kleinere locaties). Deze capaciteit is hoger dan de 130%-behoefteraming. Wij gaan op de volgende manieren om met deze programmatische overcapaciteit:

- We willen volop inzetten op realistische plannen. De praktijk laat zien dat woningen in de planning niet automatisch leiden tot realisatie. Met de marktpartijen en woningcorporaties willen we bij de plancapaciteit een reality-check doen: zetten we in op dezelfde plannen? En waar is realisatie voor 2030 haalbaar? Door dit samen te doen, werken we aan dezelfde prioriteiten rond woningbouwontwikkeling; en daarmee aan versnelling van de productie. Het laat ook zien waar we in de fasering plannen moeten doorschuiven voor de periode na 2030.

- We gaan met gemeenten in de subregio Noord van Holland-Rijnland in overleg om te komen tot nadere afstemming. Waar elders een tekort aan locaties is, kan mogelijk de plancapaciteit in de gemeente Noordwijk in dit tekort voorzien.

Spreiding woningbouw over de kernen

De behoefte spreidt zich over de kernen: circa 40% in Noordwijk-Binnen, 35% in Noordwijkerhout, 20% in Noordwijk aan Zee en 5% in De Zilk.

Indicatieve verdeling woningbouwplanning naar de kernen

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Noordwijk-Binnen	30%	60%	40%
Noordwijk aan Zee	15%	20%	20%
Noordwijkerhout/ De Zilk	55%	20%	40%
totaal	100%	100%	100%

De woningbouwplanning sluit over de totale periode 2019-2030 naar verdeling goed aan bij de behoefte per kern. Op korte termijn is er echter in Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee onvoldoende in de planning. Op langere termijn is hier voldoende capaciteit. In Noordwijkerhout/ De Zilk speelt dit precies andersom. Gelet op het belang van tempo in woningbouw in de gemeente Noordwijk hanteren we de spreiding over de kernen als richting en niet als eis.

Keuzes

Voldoende tempo in realisatie van plannen: Om woningbouwplannen in voldoende tempo te kunnen realiseren is extra inzet nodig. Dit is een complexe uitdaging, mede door stikstof, PFAS, mobiliteits- en energievraagstukken.

Wij gaan die uitdaging aan door de ruimtelijke mogelijkheden die we hebben intensief te benutten door splitsing, verdichting en meer hoogte, mits passend bij de directe omgeving. Splitsing en verdichting mogen immers niet de leefbaarheid in een buurt aantasten. We bekijken bij deze intensivering

nadrukkelijk ook naar transformatiemogelijkheden van vrijkomend (bedrijfs)vastgoed in de woongebieden. Bovendien sluiten we met deze ontwikkeling aan bij de vraag van het groeiende aantal kleine huishoudens, mits toe te voegen woningen een zekere basiskwaliteit behouden: minimaal 40 à 50 m² (BVO; Bruto Vloeroppervlakte van een gebouw) met volwaardige voorzieningen en plattegrond. Bij deze bouwopgave zetten we ons in om onze natuurlijke en open omgeving zoveel mogelijk te sparen en ook bijvoorbeeld ruimte te houden voor parkeren. Dit moet bijdragen aan behoud van de leefbaarheid voor onze inwoners en behoud van aantrekkelijkheid voor bezoekers. Daarbij geldt ook dat in de kernen het splitsen van woningen niet ongebreideld is toegestaan. Het splitsen van woningen mag niet ten koste gaan van andere categorieën waar ook schaarste is, zoals woningen in het middeldure segment.

Dit vraagt bij omwonenden van woningbouwontwikkelingen begrip voor de noodzaak van verdichting op de benoemde locaties, gericht op leefbaarheid in onze kernen: een vitale gemeenschap waar ruimte is voor verschillende groepen woningzoekenden en met behoud van groene ruimte rond de kernen. Van de gemeente vraagt dit een bestendige lijn in de prioriteit voor voldoende woningbouw, zonder onverwachts nieuwe wensen en eisen te stellen.

Wij bouwen zelf geen woningen. Versnelling is alleen mogelijk als we intensief samenwerken met corporaties en bouwbedrijven. Zij leveren de productie. Hiervoor willen een samenwerkingstafel met deze partijen opzetten, waarin we plannen afstemmen en vaststellen wat nodig is voor (versnelde) planontwikkelingen, zowel aan de kant van de gemeente (planologische procedures) als aan de kant van de ontwikkelende partijen.

Wij gaan uit van een programmering die pragmatisch is. De spreiding over de kernen geeft een gewenste richting bij het zoeken naar locaties. We zien in de huidige spreiding geen reden tot nadere fasering of temporisering in bestaande plannen. De eisen ten aanzien van woningcategorieën zijn beperkt tot enkele segmenten die maatschappelijk het meest van meerwaarde zijn en niet vanzelf

door de markt worden opgepakt (sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop). We kijken kritisch naar aanvullende eisen als parkeren, groen, speelplekken, welstand en verduurzaming.

Wat gaan we daarvoor doen

1. Om de keuzes waar te kunnen maken zetten we extra ambtelijke capaciteit in voor planvoorbereiding en -begeleiding.
2. We inventariseren kansrijke woningbouwlocaties en faciliteren de ontwikkeling hiervan, bijvoorbeeld als gevolg van splitsen, functieverandering of herontwikkelen van kantoren, scholen of kerken. We voeren actief grond(verwervings)beleid. Bij herontwikkelingen gaan we met de corporaties na of door gebiedsontwikkelingen met herstructurering verdichting gerealiseerd kan worden.
3. Gelet op de noodzakelijke snelheid van het woningbouwprogramma zetten we de beschikbare ambtelijke capaciteit in voor plannen die snel te realiseren zijn. Wij richten een samenwerkingstafel woningbouw op, waarin we met ontwikkelende partijen (inclusief corporaties) concrete afspraken maken over versnelling.
4. We benutten locaties die na 2030 gepland zijn nu reeds door tijdelijke ontwikkeling toe te staan.
5. We hanteren een beknopt kwalitatief afwegingskader woningbouw. Vanuit deze woonvisie zetten we in op segmenten die niet vanzelf vanuit marktpartijen tot stand komen: sociale huur, middeldure huur tot € 1.000 en middeldure koop tot € 325.000 (grens NHG, met differentiatie waardoor er ook beperkt toevoeging van sociale koop tot € 200.000 mogelijk is). Deze koopprijs sluit ook aan bij de grens in de woningbehoefte waar de grootste tekorten zijn. In het vervolg van deze woonvisie en het woningbouwprogramma werken we deze kaders verder uit.
6. We kijken kritisch naar stapeling van eisen vanuit de gemeente, bijvoorbeeld ten aanzien van woonoppervlak, groen, speelplekken,

welstand, parkeernormen; met behoud van normen ten aanzien van duurzaamheid. Hiervoor voeren we nader onderzoek uit naar aanvullende eisen ten aanzien van groen en gedifferentieerde parkeernormen, mede in het licht van de huidige mobiliteitsontwikkelingen (alternatieve mobiliteitsoplossingen).

7. Naast meer woningen door nieuwbouw willen we ook de huidige woningvoorraad goed benutten voor woondoeleinden. Hiertoe werken we ons beleidskaders “gebruik woningen” uit.

3 Juiste woningen toevoegen

We zetten erop in dat groepen die nu moeilijk aan bod komen in Noordwijk extra huisvestingsmogelijkheden krijgen. Wij sturen actief op meer passend woningaanbod voor lage en middeninkomens: en dan in het bijzonder jongeren en jonge gezinnen. Hierbij hebben we aandacht voor doorstroming, zodat woningen passend bewoond kunnen worden; naar inkomenssituatie en levensfase.

Wat speelt er?

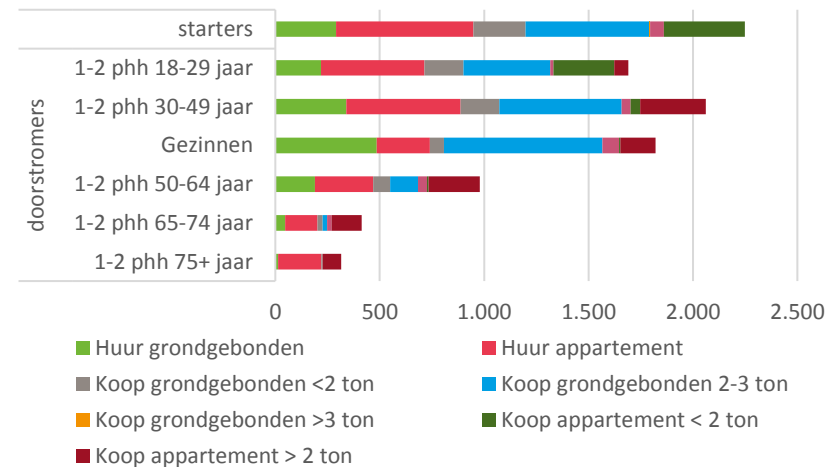
Een aantal groepen ervaart verhoudingsgewijs veel nadelen van de druk op de woningmarkt. Dan gaat het om de laagste inkomens die zijn aangewezen op sociale huurwoningen, en een brede groep middeninkomens die te veel verdienen om nog in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en tegelijkertijd te weinig verdienen om in de regio op de koopwoningmarkt aan bod te komen. Prijzen zijn voor hen te hoog. Dit zijn vaak jonge startende stellen of gezinnen.

Meer evenwicht in bevolkingsopbouw: tussen wal en het schip

In de gemeente Noordwijk is er voor hen zeer weinig koopaanbod tot € 300.000 (bron: Funda, september 2020). Het benodigde huishoudinkomen voor een hypotheek van dit bedrag is circa € 60.000 per jaar. Zonder dit aanbod blijven groepen lang in de sociale huur zitten, staat de doorstroming op de woningmarkt stil en kunnen starters niet starten in de gemeente Noordwijk. Starters moeten hun heil elders zoeken. Dit zorgt voor een onevenwichtiger bevolkingsopbouw. Het aantal gezinnen met kinderen neemt af, met gevolgen voor voorzieningen, verenigingen en ook de arbeidsmarkt: in de zorg, onderwijs, horeca en Noordwijkse bedrijven.

Door de druk op de woningmarkt, hoge bouw- en grondkosten, is het binnen de traditionele bouwconcepten en -kwaliteiten vaak niet haalbaar om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep. Na eerste verkoop zijn woningen snel duurder. Om woningen wel beschikbaar te houden, zijn andere woonconcepten en gerichte sturing nodig.

Figuur 3.1: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve vraag 2019 - 2024



Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

Verdringing aan de onderkant van de markt: meer sociale huur

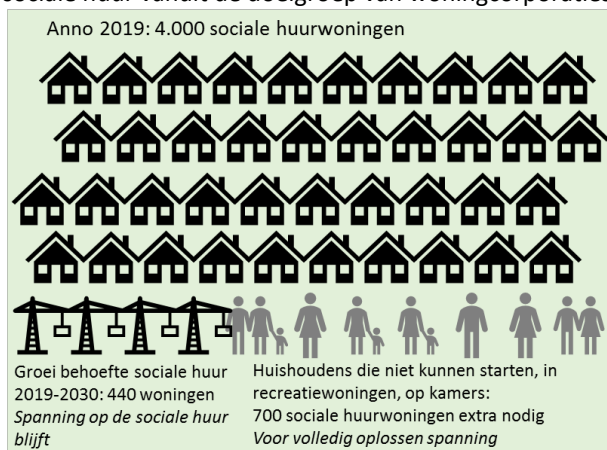
Het aandeel sociale huurwoningen ligt met 22% aan de onderkant (ter vergelijking in Katwijk is dit 30%, in Lisse 27%, in Hillegom 26%, in Teylingen

23%, in Zuid-Holland als geheel 33). Binnen de regio behoort de gemeente Noordwijk tot de gemeenten met de hoogste druk op de sociale huursector.

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt bepaald door woonwensen en toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijsspeil 2020) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 737,14 bedoeld.

Op dit moment is de grens voor sociale huur voor alle huishoudens een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 39.055. Het rijk is voornemens deze grens te differentiëren. Voor 2- en meerpersoonshuishoudens gaat deze grens omhoog naar € 42.000, waardoor meer mensen in aanmerking zouden komen voor sociale huur. Voor 1-persoonshuishoudens gaat deze omlaag naar € 35.000, waardoor de doelgroep weer kleiner wordt. Per saldo blijft de doelgroep met deze maatregel ongeveer even groot. Dit heeft volgens het rijk dan ook geen effect op de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad. Of dit werkelijk zo is, zal monitoring van slaagkansen van verschillende groepen de komende jaren moeten uitwijzen.

Op grond van verschillende ontwikkelingen is een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties:



De gewenste groei van sociale huurwoningen ligt tussen 440 (bij behoud van de huidige marktspanning) en 1.140 woningen (bij het oplossen van het huidige spanning). Dit betreft een netto-groei van het aantal woningen. Verkoop of sloop zullen daarbij gecompenseerd moeten worden. In de huidige plannen zijn ruim 900 sociale huurwoningen benoemd (zonder rekening te houden met planuitval).

Flexwonen

Een deel van de woningzoekers komt binnen de gestelde toewijzingsregels en urgenties niet (snel) in aanmerking voor een passende woning. Toch hebben zij wel snel behoefte aan een woning, bijvoorbeeld door echtscheiding, einde van de studie of vanwege uit huis gaan. Vaak hebben zij behoefte aan minimaal een (tijdelijke) flexibele huisvestingsoplossing.

Keuzes

We zetten in op een programma dat bijdraagt aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw per kern: In de samenwerkingstafel woningbouw werken we aan een programmering die ruimte biedt aan jonge huishoudens. Ook gaat het om mensen die door beperkte financiële mogelijkheden zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Voor deze groepen nemen we in ons afwegingskader op dat bij nieuwe ontwikkelingen, of bij planherziening, een minimum aandeel sociale huur, middeldure huur tot € 1.000 en koop tot € 325.000 is opgenomen. Binnen de koopsector hechten we daarbij aan een staffel tussen sociale koop (nu begrensd door de wet op € 200.000) en middeldure koop (tot € 325.000). Alleen sturen op programma is onvoldoende. Wij willen ruimte bieden aan nieuwe concepten die dit programma mogelijk maken. Enerzijds gaat het dan om maximale sturing vanuit ons ruimtelijk instrumentarium, in afspraken met ontwikkelende partijen, woningcategorieën vastleggen in doelgroepenverordening en bestemmingsplan / omgevingsplan. Anderzijds werken we mee

aan alternatieve woonvormen die dit programma ook voor de ontwikkelende partijen financieel mogelijk maken, door bijvoorbeeld kleiner te bouwen, in alternatieve huur-koopvormen, met tijdelijke contracten, in collectieven of in de vorm van tiny-housing, alhoewel deze laatste woonvorm op gespannen voet staat met het efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Ook is te denken aan een aanpak waarin niet de prijzen, maar maandelijkse woonlasten leidend zijn. Wij ondersteunen initiatiefnemers die met vernieuwende concepten komen. Tot slot ondersteunen we initiatieven voor tijdelijk wonen. Ter voorkoming dat regulier woningzoekenden tussen de wal en het schip vallen. Onze primaire inzet is het bieden van structurele huisvestingsoplossingen en doorstroming, omdat de vraag structureel is. Om een snelle oplossing te bieden voor de meest nijpende situaties bieden we ruimte aan tijdelijke (volwaardige) woonvormen, tijdelijke bestemming van locaties, in combinatie met tijdelijke huurcontracten.

Definitie van ‘tijdelijk wonen’

Uitgangspunt voor de definitie is het product en niet de doelgroep. Hierbij gaan wij uit van het volwaardige kwalitatief product van flexibele semipermanente huisvesting. Van daaruit zien we doelgroepen die hiervoor passend zijn: deze zijn primair geschikt voor Noordwijkse jongeren en starters die een eerste stap op de lokale woningmarkt willen zetten. Daarnaast vormen ze een passend aanbod voor doorgaans kleine Noordwijkse huishoudens die een tijdelijke woonoplossing zoeken. De Noordwijkse woningzoekende die in aanmerking komt voor tijdelijke huisvesting, komt op basis van het reguliere woonruimteverdeelsysteem (Regionale Huisvestingsverordening 2019) niet in aanmerking voor urgentie of een andere voorrangregeling. Voor deze Noordwijkse woningzoekende is de tijdelijke volwaardige huisvesting op basis van een tijdelijk huurcontract van twee jaar een tussentijdse woonoplossing om op basis van zelfredzaamheid na deze periode zelf te voorzien in permanente huisvesting.

Wat gaan we daarvoor doen

1. Bij locaties waar gesprekken met ontwikkelaars over de invulling van de locatie (weer) lopen, stellen we vanuit het *afwegingskader woningbouw* enkele kwalitatieve eisen. Op deze locaties moet minimaal 70% van het programma gerealiseerd worden in een van de maatschappelijke segmenten. Dit leggen we vast in anterieure overeenkomsten en in het bestemmingsplan / omgevingsplan. De genoemde 70% valt uiteen in:
 - a. Minimaal 30% sociale huur, waarbij we uitgaan van exploitatie van sociale huurwoningen door een van onze corporaties. Gelet op ervaringen bij woningtoewijzing van Stek en Antonius van Padua ligt het zwaartepunt hierbij op woningen voor kleine huishoudens, waarbij we denken aan woningen van circa 60 m², liefst flexibel indeelbaar. Met de corporaties zoeken we daartoe naar aanvullende mogelijkheden boven de 30%. Met de Stek (Noordwijk) is binnen dit kader de afspraak gemaakt om tot 2027 600 sociale huurwoningen te realiseren. Met Antonius van Padua kijken we naar mogelijkheden voor circa 350 sociale huurwoningen in Noordwijkerhout en De Zilk.
 - b. Minimaal 15% middeldure huur tot € 1.000
 - c. Minimaal 25% middeldure koop tot € 325.000 (grens Nationale Hypotheek Garantie per 2021, waarbij we voor extra energiezuinige woningen aansluiten bij de NHG-grens van € 344.500). Binnen middeldure koopsegment streven we naar differentiatie in prijsklassen, met een beperkte toevoeging in het sociale koopsegment tot € 200.000. We maken voor dit segment optimaal gebruik van het instrument doelgroepenverordening, vanuit het Bro, om zo woningen gedurende langere periode beschikbaar te houden voor middeninkomens. Een doelgroepenverordening is nu mogelijk voor sociale koopwoningen tot € 200.000. Volgens een wetsvoorstel zou de

doelgroepenverordening ook ingezet kunnen gaan worden voor alle nieuwbouw tot de NHG-grens). *Indien er binnen een plan een relatief groter aandeel in de sociale of middeldure huur wordt gerealiseerd kan dit in mindering worden gebracht op middeldure koop.*

Prijsklasse (prijspeil 2020)			Sturing %
Huur	Sociaal	< €737,14	Minimaal 30%
	Middelduur	€737,14 - €1000	Minimaal 15%
	Duur	> €1000	Markt
Subtotaal gestuurd huurwoningen			Minimaal 45%
Koop	Goedkoop & middelduur	< €325.000*	Minimaal 25%
	Duur	> €325.000	Markt
Subtotaal gestuurd koopwoningen			Minimaal 25%
Totaal			Minimaal 70% sturing

* NHG-grens; voor extra energiezuinige woningen, conform NHG, < € 344.500

Voor locaties waar reeds afspraken gemaakt zijn, benutten we indien mogelijk logische momenten in de samenwerking voor eventuele bijstelling van afspraken. De gemeente houdt regie op realisatie van deze verdeling.

2. Voor variatie en vernieuwing van het aanbod faciliteren we initiatiefnemers die binnen de genoemde kaders invulling willen geven aan alternatieve woonvormen, zoals kangoeroewoningen, tiny-houses, groepswonen, flexwonen of kamergewijze verhuur. Al staan met name tiny-house-concept door het ruimtebeslag op gespannen voet met de gewenste verdichting.

3. Met de corporaties brengen we in beeld waar de komende periode sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden, of waar in een gebiedsontwikkeling verdichting mogelijk is. Voor die locaties bepalen de gemeente en corporaties een aanpak om hier ook tot realisatie van sociale huurwoningen te komen en tegen welke voorwaarden: grondprijzen, exploitatietermijn, huurprijs en doelgroepen.
4. Toewijzing van sociale huurwoningen (van woningcorporaties en particulieren) gaat via de Huisvestingsverordening. Daarbinnen hanteren we voor de hele gemeente Lokaal Maatwerk. Dit Lokaal Maatwerk zetten we maximaal in voor lokale doorstromers, specifieke doelgroepen, starters en senioren en bij toewijzing van heel goedkope woningen (met tijdelijk contract voor starters). Jaarlijks monitoren we hoe dit lokaal maatwerk uitpakt per kern. Op basis van gemeten effecten werkt het college dit vervolgens jaarlijks uit per kern.
5. Voor uitzonderingssituaties waar ergens in de gemeente de genoemde programmering niet kan worden bereikt, zal de gemeente als alternatief een storting in de “bestemmingsreserve sociale huur” eisen.
6. Wij willen woningen die gerealiseerd worden in een van de genoemde segmenten behouden voor de doelgroep. Dit doen we als volgt:
 - a. We maken met ontwikkelende partijen afspraken over *zelfbewoningsplicht* en een meer *marktconforme prijs-kwaliteitverhouding*. We hanteren bij plannen een minimale kwaliteit passend bij het plan.
 - b. We hanteren bij uitgifte van eigen grond *zelfbewoningsplicht*, en zetten zo mogelijk erfpacht in, ten behoeve van constructies die ervoor zorgen dat woningen *beschikbaar blijven voor de doelgroep*, zoals het vroegere koopgarant of koopstart. Indien er geen eigen grond is, maken we hierover nadere afspraken met de grondeigenaar.

Koopgarant of koopstart:

Via maatschappelijk gebonden eigendom kunnen woningeigenaren een betaalbare koopwoning bieden, met waardeopbouw. Door inzet van erfpacht kan de woning duurzaam behouden blijven voor de doelgroep, waarbij kosten verdeeld kunnen worden (over het erfpachtdeel en het woningdeel).

- c. We passen de *doelgroepenverordening* aan, waarin we voor wettelijk bepaalde financieringscategorieën (sociale huur, middeldure huur, sociale en zo mogelijk middeldure koop) vastleggen dat deze beschikbaar blijven voor de doelgroepen: bij middeldure huur en goedkope koop de doelgroep met een belastbaar huishoudinkomen tot 1,25x de EU-norm (circa € 50.000) en bij middeldure koop tot 1,5x de EU-norm (circa € 60.000; in de verordening nader vast te stellen). In *bestemmings- / omgevingsplannen* leggen we de categorieën woningen vast. Wij stellen daarbij een termijn vast voor behoud van deze woningen voor de betreffende doelgroep. Vanwege de geconstateerde schaarste in deze segmenten hanteren we de maximale sturingstermijn. Bij sociale huur en middeldure huur is deze termijn conform het Bro 30 jaar, bij koop 10 jaar; waarbij we mogelijkheden verkennen voor een langere termijn.

Doelgroepenverordening:

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om woningen met een bestemming sociale huur, middeldure huur of sociale koop, voor een vooraf bepaalde periode bij wisseling van bewoner voor een bepaalde doelgroep te behouden. De categorieën legt de gemeente vast in het bestemmings- / omgevingsplan. De doelgroep en de periode om woningen in deze drie categorieën voor de doelgroep te behouden legt zij vooraf vast in deze verordening.

- d. We ondersteunen koopstarters met een starterslening.
7. In Holland-Rijnlandverband wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen om zo recht te kunnen doen aan de culturele

identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Volgens rijksbeleid mag de schaarste in dit segment van de woningmarkt niet groter zijn dan in andere segmenten. Als de schaarste wel groter is (langere wachttijden) gaan we na hoe we dit oplossen. Los van de omvang van de behoefte gaan we met bewoners van woonwagens in overleg over de kwaliteit en veiligheid van bestaande huisvesting.

8. We bieden ruimte aan flexibiliteit door tijdelijke woonvormen en tijdelijke contracten voor inwoners van de gemeente Noordwijk die met spoed een woning willen. Met corporaties onderzoeken we de mogelijkheden hiervoor. Wij gaan hierbij uit van de huishoudens die naar inkomen aansluiten bij de doelgroep voor de sociale huur, maar niet binnen de huidige urgentiesystematiek voor urgentie in aanmerking komen. Bij een hoger inkomen kan in de meeste situaties worden uitgegaan van zelfredzaamheid.
9. Internationale werknemers (arbeidsmigranten en expats) zijn essentieel onderdeel van onze samenleving. Een deel van hen woont permanent in de gemeente Noordwijk. Hun vraag is onderdeel van het woningbouwprogramma, zodat er ook voor hen voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn, in de huur- en koopsector (zie prioriteit 1). Daarnaast is een deel van de internationale werknemers tijdelijk in de gemeente Noordwijk; de zogenaamde short- en midstay. Ook voor hen is voldoende en kwalitatief goede huisvesting van belang.
- Hoe we inspelen op de behoefte aan tijdelijk logiesgewijs wonen van arbeidsmigranten is uitgewerkt in de (regionale) beleidsregel “Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek” (2018). We zien ook dat door onvoldoende plekken voor logiesgewijze huisvesting een deel van de arbeidsmigranten een plek vindt in de reguliere woningvoorraad. Vanuit ons beleid ‘gebruik woningen’ vinden we het belangrijk dat woningen ook voor permanent wonen beschikbaar zijn. Dit betekent dat we bij huisvesting in de

bestaande woningvoorraad willen handhaven, als daardoor onvoldoende de reguliere vraag bediend kan worden en als er geen vergunning is afgegeven. Dit doen we dus hand-in-hand met realisatie van nieuwe huisvestingsvormen, mogelijk in een mix met andere doelgroepen.

4 Mogelijkheden voor prettig thuis wonen

We zien een groeiende zorg voor een leefbare, veilige en betaalbare woon- en leefomgeving. Dit verdient extra zorg en aandacht omdat ouderen en andere mensen met een ondersteuningsbehoefte of zorgvraag hun plek zoeken in de samenleving. Dit vraagt passende huisvesting, afgestemd op voorzieningen bij de woning. Wij werken mee aan leefbare buurten en een sluitende woonzorginfrastructuur in onze kernen, waardoor mensen langer thuis kunnen wonen.

Wat speelt er?

Niet iedereen redt zich volledig op eigen kracht in zijn huis of omgeving. Dit komt voort uit het moeilijk rond kunnen komen, eenzaamheid over een ondersteunings- / zorgvraag. In buurten met veel sociale huurwoningen komen deze opgaven vaak samen. Dit zet de leefbaarheid in deze buurten onder druk. Dit speelt ook in de gemeente Noordwijk een rol; zij het op een klein schaalniveau.

Net als elders in Nederland wonen mensen met een ondersteunings- of zorgvraag langer zelfstandig. Dan gaat het om ouderen, mensen met een psychiatrische aandoening of met een verstandelijke beperking. Deze opgave groeit door de vergrijzing: de groei van het aantal ouderen waaronder ook mensen met een zorgvraag. Daarnaast komt een extra huisvestingsvraag op ons af, doordat mensen die uitstromen uit beschermd wonen (GGZ) en uit maatschappelijke opvang een passende woonplek zoeken in onze gemeente.

Betaalbaarheid van het wonen

De doelgroep voor sociale huurwoningen kent beperkte betaalmogelijkheden en profiteert doorgaans minder van welvaartsgroei. Zij kunnen vaak moeilijk rond komen, niet alleen door gestegen huurprijzen, maar vooral gestegen

andere lasten (energie en lokale lasten, en achterblijvende inkomensontwikkeling). Door maatregelen als passend toewijzen neemt het aantal kwetsbare huurders toe. Hierdoor kunnen zij minder makkelijk op elkaar terug vallen.

Eenzaamheid

Hoe mensen wonen heeft mede betekenis voor contacten die mensen hebben en het gevoel van eenzaamheid. De gemeente heeft hierover eenzaamheidsbeleid gemaakt. Een toegankelijke openbare buitenruimte en bereikbare voorzieningen kunnen helpen eenzaamheid te voorkomen. Door aandacht voor de inrichting van wooncomplexen of de openbare buitenruimte (gericht op ontmoeting) kan het gevoel van eenzaamheid verminderd worden. Dit vraagt in het bijzonder aandacht bij mensen met een laag of middeninkomen.

Vergrijzing en langer zelfstandig met zorg

De bevolking wordt steeds ouder. Het grootste deel van de ouder wordende bevolking blijft wonen in hun vertrouwde woning, ook als zij een zorgvraag krijgen. Op latere leeftijd wordt daarbij de toegankelijkheid van de woning belangrijker. Tegelijkertijd is er een groep ouderen die wil verhuizen naar een toegankelijke woning. Volgens de woningmarktanalyse zijn aanvullend rond 1.900 toegankelijke sociale en vrije-sectorhuur- en 900 toegankelijke koopwoningen nodig; door aanpassing van bestaande woningen of nieuwbouw. Ook de landelijke Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen stelt dat er een stevige opgave ligt voor meer toegankelijke woningen.

Toegankelijke woning

In een toegankelijke woning zijn alle primaire vertrekken als woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Het gaat dan bijvoorbeeld om appartementen (met lift) of bungalows. Deze woningen zijn geschikt voor bewoning door ouderen (met mogelijk functiebeperkingen), maar niet uitsluitend. Ook andere leeftijdsgroepen (bijvoorbeeld jonge stellen) kiezen voor een dergelijke woning.

Ervaringen elders laten zien dat een deel van de groep die zich richt op toegankelijke woning in een geclusterde woonvorm wil wonen; al dan niet met zorg. Deze woningbehoefte is nog niet goed in beeld gebracht. Op basis van vergelijking met andere gemeenten geven we in de tabel een globale richting aan van de omvang van deze opgave in Noordwijk.

Geclusterd wonen

Het gezamenlijk kenmerk van de geclusterde woonvormen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. In de Visie Wonen gaat het om:

- geclusterd wonen met zorg nabij: appartementen of seniorenwoningen in de nabijheid van een zorginstelling, waaronder aanleunwoningen;
- geclusterd wonen zonder zorg: seniorenwoningen, hofjeswoningen etc. die niet in de directe nabijheid van een zorginstelling liggen.

Variëteit aan zorggroepen zoeken hun plek in Noordwijk

Naast ouderen wonen ook andere mensen met een zorgvraag zelfstandig, mede als gevolg van veranderende regelgeving. We voorzien een uitstroom uit Beschermd Wonen (mensen met een psychiatrische achtergrond) en een woonvraag van kwetsbare jongeren (waaronder uitstroom uit de jeugdhulp met verblijf). Dan gaat het jaarlijks om circa 10 huishoudens. Zij hebben bijna allemaal behoefte aan een *betaalbare* sociale huurwoning. Gemeenten en corporaties maken regionaal nadere afspraken over toewijzing aan deze doelgroepen in de contingentenregeling.

	indicatief aantal aanvullend benodigde woningen tot 2030*	
Geclusterd wonen (24/7 uur zorg nabij / extramuraal)	De bewoner (oudere of licht verstandelijk beperkte / LVB) woont zelfstandig (betaalt huur of is eigenaar). Zorg aan huis is gepland en/of op afroep. Mogelijk dat in Noordwijkerhout de opgave rond LVB groter is, vanuit 't Raamwerk.	Schatting: maximaal 500 woningen voor ouderen, en enkele tientallen voor mensen met een (L)VB, waarbij het zwaartepunt ligt in de (sociale) huursector.
Geclusterd wonen (24/7 uur zorg aanwezig)	In deze woonvormen zijn zorg en wonen direct aan elkaar gekoppeld: voor de zwaardere zorgvraag. Het zwaartepunt ligt bij inwoners met psychogeriatrische problematiek / dementie. Wlz-gefinancierde zorg is het vertrekpunt, vaak gekoppeld met verblijf.	Nader te onderzoeken
Van Beschermd wonen naar beschermd verblijf/thuis en extramuralisering jeugdhulp met verblijf	Regionaal onderzoek naar uitstroom beschermd wonen (BW) uit 2017 gaf aan dat jaarlijks <i>in de regio</i> : • Uit BW 75 mensen naar een zelfstandige woonruimte gaan; • circa 200 uit maatschappelijke opvang (MO) komen; • een tiental uit jeugdhulp met verblijf gaan. Deze woningzoekenden vallen onder de afgesproken contingentenregeling.	Schatting: circa 20 mensen per jaar uitstroom BW, MO en uit Jeugdhulp.

Samenwerking rond wonen en zorg

In de gemeente Noordwijk is er een Zorgpact “wonen welzijn zorg”. Dit pact heeft als doel om de maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven te bespreken, actief samenwerking te zoeken en te bevorderen, uitvoering te geven aan beleid en beleidsopgaven en samen informatie uit te wisselen. Tot op heden is het pact sterk gericht op de zorgvraag van doelgroepen.

De samenwerking rond wonen en zorg vraagt hier een aanvulling op, waarbij in een samenwerkingstafel wonen en zorg huisvesters, partners uit het zorgpact en andere betrokken partijen samenwerken. In lijn met de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen zou het in elk geval gaan om een inventarisatie van de behoefte, een visie met actieplan en prestatieafspraken.

Keuzes

Prettige woon- en leefomgeving, ook voor wie dit niet volledig op eigen kracht redt: Het is belangrijk dat de woningen en omgeving mensen de gelegenheid biedt om mee te doen in de samenleving. Dit vraagt aandacht voor betaalbaarheid van het wonen, en toevoeging van toegankelijke en op ontmoeting ingerichte woningen en woonomgeving die aansluit bij de veranderende woonwensen vanuit het langer zelfstandig (vanuit een brede doelgroep: huur en koop en in diverse prijssegmenten). Dat geldt voor iedereen, en zeker voor ouderen en andere huishoudens met een (intensieve) zorgvraag.

Op locaties nabij voorzieningen spelen we als onderdeel van de vraag naar toegankelijke woningen in op de behoefte aan geclusterd wonen. Ook is het van belang dat er ten behoeve van uitstroom uit Beschermd Wonen en Jeugdhulp jaarlijks voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Hiervoor zetten we de contingentenregeling in.

Een deel van onze inwoners is afhankelijk van een veilige / beschutte omgeving, soms ook met zorg nabij. Dit speelt in het bijzonder een rol bij het wegvallen van een (verzorgende) partner. Wij vinden het belangrijk dat verspreid over de gemeente nabij (zorg)voorzieningen voor deze inwoners een geclusterd woonaanbod aanwezig is. Wij werken mee aan initiatieven voor geclusterd wonen, mits dit initiatief kan rekenen op een investerende partij en voldoende potentiële belangstelling vanuit de eigen kern. Dit kan in de vorm van een hofjesconcept, mantelzorg- of woonzorgconcepten.

Wat gaan we daarvoor doen

1. Wij voeren ons minimabeleid uit, zodat betalingsachterstanden voorkomen worden. Met de corporaties werken aan vroegsignalering van betaalproblemen, door 'vroeg erop af' of kwijtscheldingsbeleid.
2. In ons woonprogramma nemen we als richting op dat bij nieuwbouw toegankelijkheid van woningen uitgangspunt is, waarbij we op centrale locaties nabij voorzieningen een hogere toegankelijkheid nastreven dan op meer decentrale locaties. Toegankelijkheid speelt bij huur en koop, en in alle prijsklassen.
3. Bij inrichting en beheer van de openbare (buiten)ruimte besteden we aandacht aan toegankelijkheid en ontmoeting.
4. We stimuleren inwoners om hun woningen toegankelijk te maken. Dit doen we door wooncoaches, in afstemming met de inzet van de woningcorporaties, zoals de seniorenwoonmakelaar die Stek (Noordwijk) reeds heeft, informatievoorziening over de mogelijkheden van prettig langer thuis wonen en eventueel aanvullend een blijverslening of verzilverlening vanuit de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten).
5. We richten een samenwerkingstafel wonen met zorg in, waarbij huisvesters en de partners in het Zorgpact deelnemen. De samenwerkingstafel heeft in 2021 een gezamenlijke analyse van de opgave rond wonen met zorg gereed. Parallel daaraan werkt zij aan een visie, actieplan en prestatieafspraken. In de tussentijd wachten we niet op de resultaten hiervan, maar faciliteren we woonzorginitiatieven die bijdragen aan langer prettig thuis wonen; vanuit het principe 'no-regret'.
6. Via de contingentenregeling faciliteren we de uitstroom uit Beschermd Wonen of uit de Jeugdhulp met verblijf richting betaalbare sociale huurwoningen. Daarbij zetten we vanuit de gemeente in op begeleiding van deze doelgroepen (en hun omgeving). De afspraken maken we met de politie, de woningcorporatie en de sociale wijkteams, gericht op een

‘zachte landing in de wijk’. Dit moet omwonenden zekerheid geven dat er goed omgegaan wordt met eventuele signalen van overlast en draagt zo bij aan draagvlak en tolerantie in de buurt.

7. Wij hanteren een afwegingskader wonen met zorg, gericht op het benutten van nieuwbouwlocaties nabij centrale voorzieningen voor geclusterde woonvormen. Hierbij bieden we ook ruimte aan alternatieve woonvormen als hofjes, mantelzorgwoningen of thuishuizen, die eenzaamheid helpen voorkomen.

5 Naar een klimaatneutraal Noordwijk

Wij willen in 2050 klimaatneutraal zijn. Hieraan levert een energiezuinige woningvoorraad een belangrijke bijdrage. Daarom bevorderen we de energetische verbeteringen van bestaande huur- en koopwoningen. Ook voeren we maatregelen door voor een klimaatbestendige woonomgeving.

Wat speelt er?

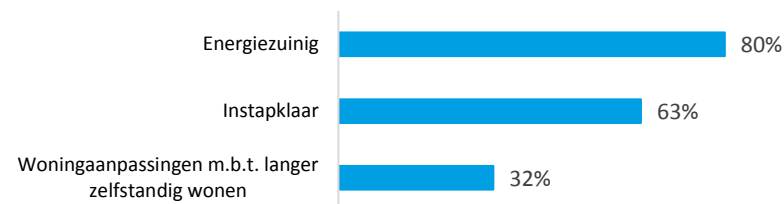
Net als elders in Nederland hebben we de komende jaren te maken met een belangrijke opgave in energetisch verbeteren van de woningvoorraad. Door klimaatveranderingen en energievraagstukken is aanpak van de bestaande woningvoorraad onontbeerlijk.

Verbetering van woningen

De corporaties in Noordwijk en Noordwijkerhout zijn vergevorderd in verduurzaming van hun woningvoorraad. Antonius van Padua heeft een gemiddelde energie-index van 1,37, Stek van 1,29 (in Noordwijk). Dat is beiden laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 1,51 (en dus gunstig). De particuliere woningvoorraad loopt hier nog bij achter.

Veel woonconsumenten vinden aandacht voor de energetische kwaliteit van hun woningen belangrijk. In de enquête ter voorbereiding op deze woonvisie geven mensen aan energiezuinige woningen de hoogste prioriteit, boven instapklaar en levensloopgeschikte woningen. Van degenen die een energiezuinige woning (zeer) belangrijk vinden (80% van de respondenten), heeft 9% een voorkeur voor een bestaande woning, 42% voor een nieuwbouwwoning en 49% heeft geen voorkeur.

Figuur 5.1: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve wensen woning en woonomgeving



In de regionale energiestrategie (RES) bepalen we hoe in Noordwijk en omgeving een toekomstgerichte energievoorziening kunnen realiseren.

Risico energiearmoede

In de particuliere sector (bij woningbezitters) is de opgave complex. Het gaat om veel individuen. Zeker ook omdat een deel van hen geen investeringsruimte heeft om de woning te verduurzamen op te pakken. Doen zij dit echter niet, dan bestaat het risico dat zij over enkele jaren als eerste geconfronteerd worden met stijgende energieprijzen. De energetische opgave is daarmee ook een sociale opgave waarmee tweedeling in de samenleving voorkomen kan worden.

Naar een aardgasloze warmtevoorziening

In 2050 zullen alle woningen een aardgasloze warmtevoorziening moeten hebben. Daarvoor moeten nu reeds stappen gezet worden. In de lokale warmtetransitievisie zullen we in 2021 aangeven in welke wijken we het eerst 'aardgasloos' zijn.

Keuzes

Verduurzaming woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, en een klimaatbestendige woon- en leefomgeving. Door een combinatie van collectieve maatregelen (bijvoorbeeld een warmtenet) en individuele maatregelen (bijvoorbeeld warmtepompen en isolatie) kunnen we stappen zetten in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Om dit te realiseren is het belangrijk dat mensen bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming van hun woning.

De verduurzamingsopgave betreft niet alleen energetische verbetering van de woningvoorraad. Het gaat ook om klimaatbestendigheid. Hoe kan de omgeving zo zijn ingericht dat de wateroverlast of hittestress voorkomen worden en een gezond leefpatroon wordt bevorderd.

Wat gaan we daarvoor doen

1. Wij stellen enkele aanvullende eisen ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit nemen we op in het afwegingskader woningbouw. Wij zetten hierbij in op een (in het milieubeleidsplan) nader te bepalen GPR-norm (via anterieure overeenkomsten vastleggen).
2. Mensen met een laag inkomen die onvoldoende in staat zijn om hun woning energetisch te verbeteren, ondersteunen we ter voorkoming van energiearmoede. Dit doen we door subsidies, uitdagen van marktpartijen om financieringsconstructies in te zetten en de duurzaamheidslening.
3. We zorgen voor voorlichting over verduurzaming van (particuliere) woningen, gericht op informatie over regelgeving en techniek, subsidies en financiering (in samenhang met informatievoorziening over preventieve woningaanpassing; zie vorige paragraaf).
4. We treden als gemeente op als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen, bijvoorbeeld door de ondersteuning van lokale energievoorzieningsorganisaties of initiatieven als een postcoderoos. Dit laatste

is een fiscale financieringsmogelijkheid om gezamenlijk zonne-energie op te wekken, zonder dat de zonnepanelen op het eigen dak hoeven te liggen.

5. Vanuit de warmtetransitievisie maken we in 2021 duidelijk welke wijken we volgtijdelijk willen aanpakken voor 2030, om deze aardgasloos te maken. Dit doen we in samenwerking met netbeheerders en woningeigenaren in de wijk, waaronder de corporatie, om gelijktijdig de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in die wijk aan te pakken.
6. Voor de bestaande wijken zetten we in op het vergroenen van de openbare (buiten)ruimte; ter vermindering van wateroverlast, verdroging en hittestress. Wij zoeken hierbij samenwerking met de woningcorporaties. Samen geven we voorlichting over een klimaatrobuuste tuin en leefomgeving, inclusief mogelijkheden voor groene daken op schuren en open bestrating of meer gras in de tuinen (incl. subsidies).

6 Uitvoeringsprogramma

Wij willen de ambities waarmaken door snel te starten met de uitvoering van deze woonvisie. Met het volgende uitvoeringsprogramma nemen we hierop een voorschot. We geven als gemeente richtingen aan, maar staan vaak niet zelf aan de lat. Samenwerking met onze partners is dan ook cruciaal om inhoud te geven aan deze woonvisie.

Tweejaarlijks monitoren en actualiseren we het uitvoeringsprogramma. Daarbij gaan we na in welke mate de gestelde doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van de uitvoering, gericht op het bereiken van de doelen.

Het uitvoeringsprogramma valt in een aantal delen uiteen.

- In de eerste plaats gaat het om een overzicht van activiteiten, inclusief een prioriteitstelling. Daarbij besteden we ook aandacht aan de monitoring.
- In de tweede plaats gaat het om een afwegingskader woningbouw.
- In de derde plaats hebben we de bouwstenen voor de prestatieafspraken vanuit deze woonvisie benoemd.

6.1 Activiteitenoverzicht

In het volgende schema beschrijven we de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit deze woonvisie te realiseren. Per maatregel is een prioriteitstelling aangegeven en is aangegeven welke partijen een rol spelen en wie trekker is. Overigens nemen we maatregelen met betrekking tot de woningbouwdifferentiatie per project niet op in dit activiteitenoverzicht. Dit vindt u terug in het afwegingskader.

Prioriteitstelling:

- I. Op korte termijn oppakken (komend jaar)

II. Op langere termijn oppakken

D. Doorlopend of terugkerend

Betrokken partners

C= Woningcorporaties

B = Bewoners (belangenorganisaties)

R = Regio

W = Welzijns- en zorgaanbieders

M = Marktpartijen, projectontwikkelaars

	Partners	Prioriteit
Volle inzet voor meer nieuwbouw		
• Ambtelijke capaciteit inzetten.		I.
• Zoeken locaties voor woningbouw, inbreiding, gebiedsontwikkeling, transformatie en uitleg.	M, C	I.
• Inrichten samenwerkingstafel woningbouw	M, C	I.
• Ruimte bieden aan tijdelijke benutting locaties	M	D.
• Nader onderzoek naar stapeling aanvullende eisen groen, gedifferentieerde parkeernormen, etc.	M, C	I.
• Uitwerken en uitvoeren beleidskader “gebruik woningen”	B	I.
Juiste woningen toevoegen		
• Faciliteren initiatieven voor alternatieve woonvormen	C, M, B	D.
• Met corporaties potentiële ontwikkellocaties onderzoeken	C	I.
• Aanpassen verordening bestemmingsreserve sociale huur aan de kaders uit deze woonvisie.	C, M	I.
• Lokaal maatwerk voor lokale doorstromers, starters, senioren en bij goedkope woningen (met tijdelijk contract voor starters), incl. jaarlijkse monitoring effecten per kern	C, B	D.

	Partners	Prioriteit
- Inzetten instrumentarium gericht op realisatie woningen in het middensegment, privaatrechtelijk en publiekrechtelijk: - Zelfbewoningsplicht - Doelgroepenverordening - Vastleggen in anterieure overeenkomsten (zelfbewoningsplicht en koopgarant) - Categorieën benoemen in bestemmingsplan	C, M	I.
Inzet starterslening		D.
Onderzoek (vanuit regionaal verband) naar huisvestingsvraag woonwagens	B, R	II.
Realiseren woonvorm met mix van doelgroepen	M	I.
Toepassen beleidsregel logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten	M	D.
Mogelijkheden voor prettig thuis wonen		
Uitvoeren minimabeleid en afspraken over vroegsignalering	C.	D.
Toegankelijke inrichting en beheer openbare (buiten)ruimte		D.
Informatievoorziening over verbeteren toegankelijkheid van bestaande woningen, gericht op particulieren, met een wooncoach	C, W	D.
Onderzoek blijvers- of verzilverlening van SVN	B, W	I.
Inrichten samenwerkingstafel wonen en zorg: richting gezamenlijke analyse, visie met actieplan en prestatieafspraken	B, C, W	I.
Continuëren contingentenregeling en prestatieafspraken met corporaties, politie, sociale wijkteams over uitstroom Beschermd wonen / maatschappelijke opvang.	C, W	II.
Naar een klimaatneutraal Noordwijk		
We ondersteunen mensen met een laag inkomen met subsidiemogelijkheden en duurzaamheidslening	B	D.
Informatievoorzieningen over subsidiemogelijkheden, regelgeving en techniek. <i>In samenhang met informatievoorziening over toegankelijkheid.</i>	B	D.

	Partners	Prioriteit
Regie voeren op kennis en uitvoering van energiecoöperaties en postcoderoosinitiatieven.	W, B	II.
Warmtetransitievisie en op grond hiervan wijkaanpak uitwerken	B, C, M	I.
Inzet op vergroenen openbare (buiten)ruimte.	B, C	II.

Monitoring en actualisatie

Na twee jaar kijken we terug of en in welke mate met de uitvoering ook de doelen uit de woonvisie bereikt zijn. Daarbij gaan we in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van voorgenomen activiteiten.

Op grond van deze monitoring actualiseren we met onze partners het activiteitenoverzicht en de prioriteitstelling.

6.2 Afwegingskader woningbouw

De gemeente toetst vanuit deze woonvisie nieuwe woningbouwplannen aan het afwegingskader woningbouw. Voor bestaande woningbouwplannen waar reeds afspraken over zijn gemaakt (naar differentiatie en fasering) geldt dit niet, tenzij afspraken hernieuwd moeten worden. Dan betreft de gemeente de criteria bij de heronderhandeling.

Voldoende woningen: minimaal 2.580 woningen tot 2030

In dit afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van minimaal 2.580 woningen tot 2030. Om rekening te houden met planuitval zetten we in op een planvoorraad van minimaal 3.354 woningen tot 2030.

De juiste woningen: kwalitatief afwegingskader

Naast locaties gaat het ook om de kwalitatieve invulling van de locaties. Vanuit de woonvisie geven we een aantal maatschappelijke kaders mee waar woningbouw in moet voorzien.

We willen binnen deze kaders initiatiefnemers de ruimte geven om het eigen plan tot ontwikkeling te brengen. Daar werken we aan mee als een initiatiefnemer aantoonbaar bijdraagt aan één van de genoemde maatschappelijke segmenten, door minimaal 70% van het programma in een of meerdere van de volgende segmenten te realiseren (dit passen we toe op plannen van 3 of meer woningen). Hierbij geldt dat de gemeente wel meewerkt met een 'socialer programma'. Ter illustratie: bij een groter aandeel in de sociale huur, kan dit in mindering worden gebracht op de opgave in middeldure huur of op de opgave in middeldure koop, etc.

De criteria zijn als volgt:

	Criteria tot 2030
• Ruimtelijke opzet	Passend binnen het kwalitatief afwegingskader van de gemeentelijke structuurvisie / omgevingsvisie
• Sociale huur	Minimaal 30% van het programma, door een toegelaten instelling. Met als richting gewenste toevoeging van netto 1.140 woningen tot 2030.
• Middeldure huur tot € 1.000	Minimaal 15%, waarbij we uitgaan van woningen met een volwaardige plattegrond van minimaal ca 50 m ²
• Middeldure koop tot € 325.000	Minimaal 25%, in een gedifferentieerd programma. Woningen hebben een marktconforme prijs-kwaliteitverhouding
• Spreiding over de kernen	Voor alle genoemde categorieën gespreid over de kernen met als richting: circa 40% in Noordwijk-Binnen, 35% in Noordwijkerhout, 20% in Noordwijk aan Zee en 5% in De Zilk. Prioriteit voor nieuwe ontwikkelingen op korte termijn in Noordwijk-Binnen of Noordwijk aan Zee
• Woonzorg en toegankelijkheid	Bij zowel huur- als koopwoningen geldt dat deze op locaties nabij voorzieningen in hoge mate levensloopgeschikt zijn (rollator- en rolstoeltoegankelijk). Ook op uitleglocaties gaan we met ontwikkelende partijen in gesprek over toegankelijk woningaanbod. Uitgangspunt is toevoeging van circa 500 geclusterde woonvormen, deels zonder zorg deels met zorg nabij; met gedeelde voorzieningen. Nabij (zorg)voorzieningen.
• Duurzaamheid	GPR-norm uit te werken in het milieubeleidsplan, anterior vast te stellen.
• Alternatieve woonvormen	Ruimte voor tijdelijke oplossingen en flexwonen. Faciliteren binnen de hiervoor gestelde kaders

Overgangsregeling nieuwe woonvisie

Voor bestaande woningbouwplannen, waar reeds afspraken over zijn gemaakt (naar differentiatie en fasering), wordt niet getoetst aan het afwegingskader

woningbouw zoals opgenomen in deze woonvisie, tenzij afspraken hernieuwd moeten worden. Als een woningbouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, dan moet omgevingsvergunning worden verleend maar geeft de gemeente dit afwegingskader wel mee als beleidskader. Als een woningbouwplan in strijd is met een bestemmingsplan, dan komt de toetsing aan de woonvisie in beeld om te bepalen of en zo ja onder welke voorwaarden (aantallen woningen, soorten woningen, doelgroepen, etc.) meegewerkt zal worden.

Er wordt (in beginsel) niet aan de woonvisie getoetst als er (voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze woonvisie) al afspraken zijn gemaakt met een ontwikkelaar. Dat kan zijn in de vorm van een anterieure overeenkomst of in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst of intentieovereenkomst.

Onder "bestaande woningbouwplannen waar reeds afspraken over zijn gemaakt" wordt verstaan "afspraken waar reeds ten tijde van de inwerkingtreding van deze beleidsregels afspraken over zijn gemaakt in de vorm van een schriftelijke overeenkomst met de gemeente".

Indien van toepassing (niet indien past in het bestemmingsplan) worden bouwplannen voor woningen getoetst aan deze Woonvisie, tenzij er voor de datum van de inwerkingtreding van deze Woonvisie:

- Aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend;
- Sprake is van een positief besluit op een principeverzoek;
- Sprake is van privaatrechtelijke afspraken met de gemeente zoals bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst en een intentieovereenkomst;
- Sprake is van een positief college- en/of raadsbesluit over het bouwplan:
 - Sprake is van een bestemmingsplan waarmee het college heeft ingestemd en een voorontwerp bestemmingsplan waarmee het college heeft ingestemd;
 - De raad het besluit heeft genomen om het ontwerp van het exploitatieplan ter visie te leggen.

6.3 Onderwerpen prestatieafspraken

Op basis van deze woonvisie willen we met de corporaties en hun huurdersorganisaties, prestatieafspraken maken over in elk geval de volgende onderwerpen:

1. Toevoegen van minimaal netto 775 sociale huurwoningen (30% van 2.580) tot liefst 1.140 sociale huurwoningen tot 2030.
2. De rol van corporaties bij middeldure huur, bij veranderende wetgeving.
3. Onderzoek naar woningbouwlocaties voor sociale huur.
4. Beweging naar meer aanbod kleinere woningen die levensloopgeschikt zijn.
5. Bijdrage aan de behoefte aan geclusterd wonen bij voorkeur in te vullen op locaties nabij het centrum, primair door nieuwbouw of eventueel verbouw van niet-woongebouwen. Waar mogelijk ook aanpassing bestaande woningen.
6. Jaarlijks woningen beschikbaar stellen ten behoeve van de opgave huisvesting statushouders, de uitstroom uit beschermd wonen en jeugdhulp met verblijf, binnen de contingentenregeling.
7. Informatievoorziening richting huurders over (preventief) toegankelijk maken en verduurzaming van de woning.
8. Verduurzamen bestaande woningvoorraad, aansluitend op de warmtetransitievisie en RES.

Bijlage 1 begrippenlijst

Binnenverhuizers: Huishoudens die bij verhuizing een nieuwe woning binnen dezelfde gemeente betrekken.

Bruto Vloer Oppervlak (BVO): De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Zie NEN 2580.

Corporatiedoelgroep: woningcorporaties moeten 80% (tijdelijke regeling herziene Woningwet, geldend tot 1 januari 2021) van hun vrijkomende woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 737,14, prijspeil 2020) toewijzen aan huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Dit zijn huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 39.055 (prijspeil 2020). Daarnaast beschouwt het rijk ook huishoudens met een laag middeninkomen tot de doelgroep. Voor hen is maximaal 10% ruimte bij woningtoewijzing. De grens voor deze groep ligt bij € 43.574 (prijspeil 2020).

Doelgroep passend toewijzen: Huishoudens met een inkomen waarbij enkel toegewezen kan worden bij huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Bij eenpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op € 23.225 (onder AOW-leeftijd) of € 23.175 (boven AOW-leeftijd), voor meerpersoonshuishoudens op € 31.550 (onder AOW-leeftijd) of € 31.475 (boven AOW-leeftijd) (prijspeilen 2020).

Doorstromers: Verhuizende huishoudens die binnen de gemeente een zelfstandige woning achterlaten en een andere zelfstandige woning betrekken. De woning die wordt achtergelaten is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid: Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Eengezinswoning: Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Flexwonen: Woonvorm waarbij snelle beschikbaarheid van huisvesting boven kwaliteit en structureel karakter van de oplossing gaan. Als ventiel voor de druk op de sociale huursector zijn tijdelijke woonvormen kansrijk.

Goedkope scheefheid: Huishoudens met een inkomen waarmee zij niet tot de corporatiedoelgroep behoren (boven € 43.574) die wel in een corporatiewoning wonen.

Huurprijsgrenzen huurtoeslag: De kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens zijn bepalend voor de huurtoeslag die huishoudens afhankelijk van leeftijd en samenstelling kunnen krijgen. In 2020 lag de kwaliteitskortingsgrens bij € 432,51, de eerste aftoppingsgrens bij € 619,01, de tweede aftoppingsgrens bij € 663,40 en de huurtoeslaggrens (of liberalisatiegrens) bij € 737,14.

Huurtoeslag: Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de minimum basishuur (onder € 229,02, prijspeil 2020) of hoger dan de liberalisatiegrens (€ 737,14, prijspeil 2020) komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Meergezinswoning: Ook wel appartement. De typen lopen uiteen van een boven- of benedenwoning, flat tot (portiek)etagewoning met of zonder lift.

Middeldure huur: Huurwoningen in de vrije huursector met een maandhuur van € 737,14 - € 1.000.

Sociale huur: Huurwoning met een maandhuur onder € 737,14 (liberalisatiegrens Huurtoeslag – prijspeil 2020), waarbij het zwaartepunt ligt bij exploitatie door woningcorporaties.

Particuliere verhuurders: Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), rechtspersonen of particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Starters: Een huishoudens dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en een zelfstandige woning betreft.

Vertrekkers: Huishoudens die bij verhuizing de gemeente verlaten.

Vestigers: Huishoudens die zich in een gemeente vestigen van buiten de gemeente.

WOZ-waarde: De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Bijlage 2 Woonbehoefteonderzoek 2019

Notitie woonbehoefteonderzoek

Gemeente Noordwijk



19 november 2019

Een statistische analyse



DATUM	19 november 2019
TITEL	Notitie woonbehoefteonderzoek
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Noordwijk
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Menno van Setten
PROJECTNUMMER	575.103/G
STATUS	Een statistische analyse

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Samenstelling bevolking en woningvoorraad	5
3	Gerealiseerde verhuizingen	9
4	Gerealiseerde verhuur- en verkoopscores	11
5	Enquête verhuishwensen	14
6	Behoeft sociale en middenhuur	17
7	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	21
8	Aandachtspunten woningbouwopgave per kern	25
9	Samenvatting en opgaven voor de woonvisie	26
	Bijlage begrippenlijst	29

1 Inleiding

Voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie voor de nieuwe gemeente Noordwijk is onderzoek naar de woningmarkt nodig; zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek. Dit onderzoek vormt een belangrijke basis voor de nieuwe woonvisie voor de kernen Noordwijk Binnen, Noordwijk aan Zee, Noordwijkerhout en De Zilk. Hierbij zijn behalve de sociale huursector ook de koopsector en vrije sector huurmarkt van belang. In deze notitie geven we de belangrijkste uitkomsten weer.

Op 1 januari 2019 is uit de samenvoeging van de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout de dynamische en unieke nieuwe gemeente Noordwijk ontstaan. Ter voorbereiding op deze fusie is eind 2018 gewerkt aan een harmonisatievoorstel voor het woonbeleid voor de nieuwe gemeente. Bij het harmonisatievoorstel is geïnventariseerd welke onderdelen voor het gemeentelijk woonbeleid van belang zijn om te harmoniseren en nader te onderzoeken. In het coalitieakkoord is opgenomen in te willen spelen op de behoefte en realisatie van sociale woningbouw. Daarbij wil de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties werken aan een Masterplan Sociale Volkshuisvesting. Een ander belangrijk speerpunt van de gemeente ligt op netwerken en participeren met de Noordwijkse samenleving. Een van de eerste keren waar dit ten uitvoer wordt gebracht, is bij dit woonbehoefteonderzoek.

Aanpak onderzoek

In het onderzoek hebben we verschillende databronnen geanalyseerd om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de woonbehoefte in de gemeente Noordwijk. We hebben gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- CBS Statline met informatie over de huidige samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad;
- CBS Microdata over daadwerkelijk verhuisgedrag;

- Bewonersavonden en enquêteresultaten over verhuiscriteria;
- BAG-/WOZ-gegevens gemeente Noordwijk;
- VHE- en verhuurgegevens woningcorporaties;
- NVM-gegevens over de koopmarkt;
- Prognoses Woningbehoefte- en Trendraming 2019 provincie Zuid-Holland.

Onderzoeksafbakening

In het onderzoek hebben we het functioneren van de Noordwijkse woningmarkt in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar welke rol iedere kern voor welke groepen (huishoudensgrootte, leeftijd en inkomen) vervult op de woningmarkt. Naast de ontwikkeling van de toekomstige vraag, zijn ook andere onderwerpen relevant voor de woonvisie. Dan gaat het bijvoorbeeld om het in beeld brengen van de kwaliteit van de bestaande voorraad ten behoeve van de opgaven rondom wonen met zorg, arbeidsmigranten, woonwagenaanpak en duurzaamheid. Deze onderwerpen zijn geen onderdeel van deze analyse.

Leeswijzer

In deze notitie beschrijven we de belangrijkste uitkomsten van de cijfermatige analyses voor de gemeente Noordwijk en haar vier kernen. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

1. Samenstelling bevolking en woningvoorraad;
2. Gerealiseerde verhuizingen;
3. Gerealiseerde verhuur- en verkoopscoringen;
4. Enquête verhuiscriteria;
5. Behoeftes sociale huur en middenhuur;
6. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte;
7. Aandachtspunten woningbouwopgave in de kernen.

2 Samenstelling bevolking en woningvoorraad

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De gemeente is relatief 'grijs' naar bevolkingsopbouw. Enerzijds vraagt dit toegankelijk woonaanbod voor de oudere inwonersgroepen. Voor (jonge) gezinnen is woningaanbod in de gemeente Noordwijk te duur of onvoldoende beschikbaar als je op sociale huur bent aangewezen.
- De gemeente heeft een gemiddeld hoog inkomensniveau. Voor middeninkomens is het woonaanbod beperkt. Dit blijkt ook uit het grote aandeel middeninkomens in de sociale huur (het gaat vaak om ouderen of jongeren die geen alternatief hebben). Ook al behoren zij niet tot de primaire doelgroep van de sociale huursector, de meesten hebben geen alternatief omdat koopwoningen voor hen te duur zijn.
- Het aanbod sociale huurwoningen ligt met 21% van de voorraad relatief laag. Koopwoningen zijn met een gemiddelde WOZ-waarde van € 346.300 relatief duur.

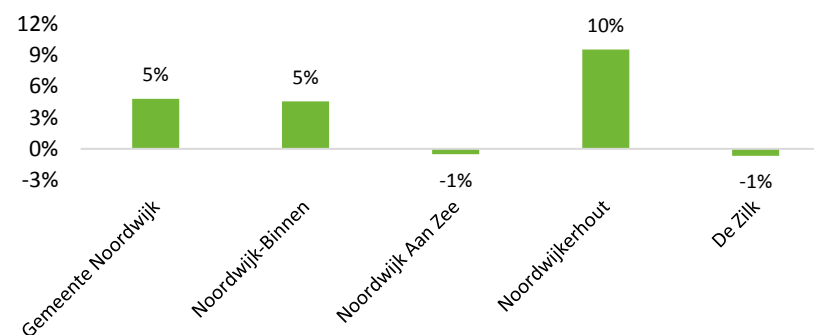
Bevolkingssamenstelling

De gemeente Noordwijk heeft 42.645 inwoners en telt 19.159 huishoudens. Van de kernen in de gemeente is Noordwijk-Binnen de grootste met 17.575 inwoners en 7.570 huishoudens, gevolgd door Noordwijkerhout (14.320 inwoners en 6.381 huishoudens). In Noordwijk aan Zee wonen in 2018 8.475 personen en 4.258 huishoudens. De Zilk is de kleinste kern met 2.275 inwoners en 950 huishoudens.

De gemeente Noordwijk groeide, vooral door positieve migratie, gemiddeld met circa 200 inwoners per jaar in de periode 2009-2018; dat betekent een groei van 5% in die tijd. Noordwijkerhout is in de periode 2009 - 2018 het meest

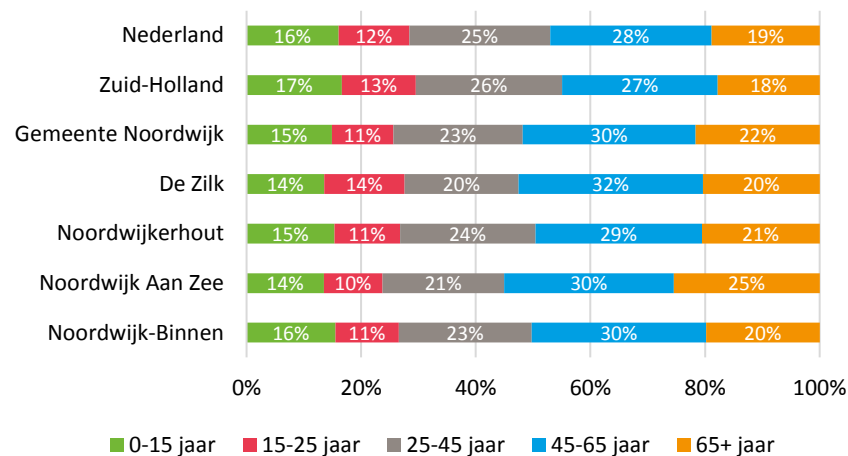
gegroeid (met 10%). De Zilk en Noordwijk aan Zee zijn nagenoeg gelijk gebleven in omvang.

Figuur 2.1: Gemeente Noordwijk. Bevolkingsgroei 2009 - 2018



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

Figuur 2.2: Gemeente Noordwijk. Leeftijdsofbouw 2018



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

Bij alle leeftijdsgroepen tot 45 jaar is het aandeel inwoners relatief beperkter. De groep tussen 45 en 65 jaar is met 30% relatief groot. In de gemeente is 22% van de inwoners 65 jaar of ouder. Dit is verhoudingsgewijs meer dan het provinciale of landelijke gemiddelde. Waar de gemeente reeds veel 65-plussers telt, geldt dat voor Noordwijk aan Zee in het bijzonder (van de inwoners is 25% 65-plus). In de andere kernen ligt het aandeel 65-plussers dicht bij het provinciale gemiddelde (circa 20% is 65-plus).

Samenstelling woningvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in de gemeente Noordwijk is ruim €346.000. In de gemeente Noordwijk is 61% van de woningen grondgebonden en 39% een appartement. Van de woningen in de gemeente is 63% een koopwoning, 22% een sociale huur- en 14% een particuliere huurwoning.

Vergelijken we de woningvoorraad met provinciale kenmerken dan telt de gemeente Noordwijk weinig huurwoningen van woningcorporaties (33,5% in de provincie, 22% in Noordwijk) en is de WOZ-waarde er relatief hoog (€ 214.000 in de provincie). Het verschil bij de gemiddelde vraagprijzen van aangeboden woning is nog groter: € 760.000 in de gemeente Noordwijk versus € 428.000 in Zuid-Holland. Dit laat zien dat woningen in de gemeente Noordwijk voor een grote groep woningzoekers moeilijk bereikbaar zijn.

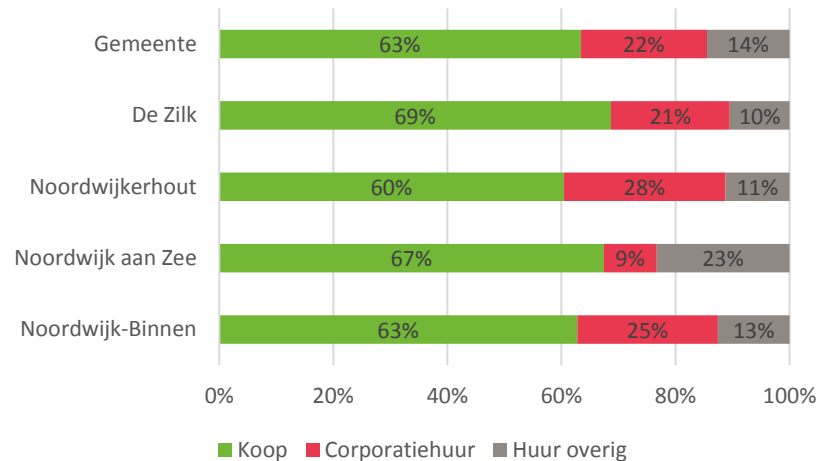
Tabel 2.1: Gemeente Noordwijk. Aantal woningen naar type en gemiddelde WOZ-waarde, 2018

	Aantal woningen	% Eengezins	% Appartement	Gemiddelde WOZ (koop)
Gemeente Noordwijk	19.504	61%	39%	€ 346.300
Noordwijk-Binnen	7.703	65%	35%	€ 330.200
Noordwijk aan Zee	4.686	55%	45%	€ 471.200
Noordwijkerhout	6.160	67%	33%	€ 290.900
De Zilk	955	94%	6%	€ 300.100

Bron: CBS 2019, WOZ-gegevens gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Dit geldt in het bijzonder voor Noordwijk aan Zee, waar de gemiddelde WOZ-waarde het hoogst zijn met gemiddeld €471.000. De gemiddelde WOZ-waarde in de andere kernen variëren tussen €290.000 en €330.000. In Noordwijk aan Zee staan in verhouding meer appartementen. In De Zilk zijn bijna alle woningen grondgebonden.

Figuur 2.3: Gemeente Noordwijk. Woonsituatie per kern



Particuliere huur betreft huurwoningen in eigendom van een particuliere verhuurder.
Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen. Noordwijkerhout is inclusief De Zilk.

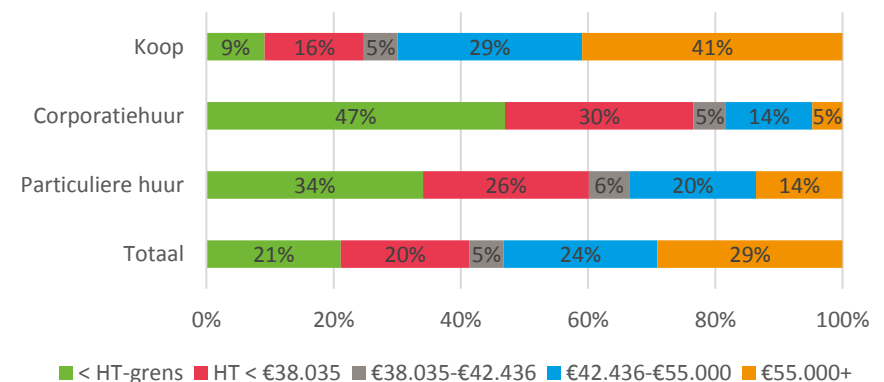
Van de 22% corporatiehuurwoningen behoort een klein deel van circa 180 woningen niet tot de sociale huur. Deze woningen zijn in de vrije-sectorhuur verhuurd, maar wel eigendom van een van beide corporaties. Feitelijk is daardoor de sociale huur lager dan de corporatiehuur, en beslaat 21% van het woningaanbod.

Noordwijk aan Zee kent relatief de meeste particuliere huurwoningen. Hier staan relatief weinig sociale huurwoningen. Noordwijk Binnen volgt redelijk het gemeentelijke patroon. Noordwijkerhout heeft 39% huur waarvan het grootste deel in bezit van Antonius van Padua (28% corporatie en 11% particulier). De Zilk telt relatief veel koopwoningen.

Woonsituatie naar inkomen

Van de huishoudens in de gemeente Noordwijk heeft 21% een inkomen waarmee je in huurwoningen in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (€ 22.700 belastbaar voor eenpersoonshuishoudens, € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens). Nog eens 20% heeft een inkomen tot de grens van de corporatiedoelgroep (€ 38.035). Daarmee behoort ruim 40% tot de potentiële doelgroep voor de sociale huur. Landelijk ligt dat iets hoger met 44%. 59% van de huishoudens heeft een hoger inkomen, waarvan bijna een derde deel boven € 55.000. Daarmee ligt het inkomensniveau in de gemeente hoger dan het provinciale gemiddelde (48% tot de doelgroep van de sociale huur, 20% boven € 55.000). Hoe hoger het inkomen, hoe vaker mensen in een koopwoning wonen. In de huurwoningen van corporaties heeft 77% een inkomen waarmee mensen tot de doelgroep behoren. Een klein deel van 5% heeft een inkomen boven € 55.000. In de particuliere huurwoningen zijn er ook veel huishoudens met een laag inkomen, al spreidt de groep huurders zich over alle inkomensklassen.

Figuur 2.4: Gemeente Noordwijk. Woonsituatie naar inkomen



Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen.

In de sociale huursector heeft 77% van de huishoudens een inkomen tot de grens van de EU-doelgroep van € 38.035. Volgens tijdelijke wetgeving behoort ook de groep net boven deze grens tot de doelgroep van de sociale huursector (tot € 42.436), en ook de groep daar net boven heeft nauwelijks alternatieven. Slechts zo'n 5% heeft een inkomen waarmee een koopwoning binnen het bereik komt.

3 Gerealiseerde verhuizingen

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De gemeente Noordwijk heeft een regiofunctie: veel verhuizers komen van buiten de gemeente. Daarbij verhuizen vooral (jonge) stellen naar de gemeente Noordwijk. Bij een extra woningbouwopgave, zoals later beschreven vanuit de Haarlemmermeer, zal deze instroom groter zijn. Deze huishoudens zijn meer gericht op koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Hier moet je in het programma voor de regionale opvang rekening mee houden.
- Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout zijn meer lokaal georiënteerd. Het programma zal hier dan ook meer aan moeten sluiten bij de lokale behoefte.

Verhuisbewegingen geven een beeld van de functie van delen van de woningmarkt voor mensen uit de gemeente, verschillende doelgroepen en verschillen tussen de kernen.

Verhuisrelaties met andere gemeenten

Tabel 3.1: Gemeente Noordwijk. Verhuizingen huishoudens van/naar gemeente Noordwijk, 2006 - 2016

	Vestigers in gemeente Noordwijk	Vertrekkers uit gemeente Noordwijk
Teylingen	13%	11%
Katwijk	12%	11%
Leiden	8%	12%
Overig WM-regio	18%	18%
Amsterdam	4%	9%
Haarlemmermeer	4%	3%
Den Haag	4%	6%
Overig Zuid-Holland	6%	7%
Overig NL	31%	24%
Totaal	100%	100%
	7.733 huishoudens	8.369 huishoudens,

Van de huishoudens die vertrekken zijn er 3.752 jongeren tot 30 jaar (340 per jaar) die die grotendeels het ouderlijk huis verlaten en voor het eerst (elders) zelfstandig gaan wonen (vanwege werk of studie elders). Zij laten dus geen woning achter.

Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Van alle verhuizingen binnen de gemeente Noordwijk vindt 42% binnen de eigen kern plaats, 23% vanuit een andere kern in de gemeente en komt 35% van buiten de gemeente. De gemeente Noordwijk heeft vooral veel verhuisrelaties met Teylingen, Katwijk en Leiden. Dan gaat het zowel om vestiging als om vertrek. Buiten de regio ligt de relatie vooral met Amsterdam, Haarlemmermeer en Den Haag.

Er verhuizen meer huishoudens vanuit Teylingen en Katwijk naar de gemeente Noordwijk dan dat er uit de gemeente naar deze gemeenten vertrekken. Aan de andere kant vertrekken er per saldo huishoudens uit Noordwijk naar Leiden,

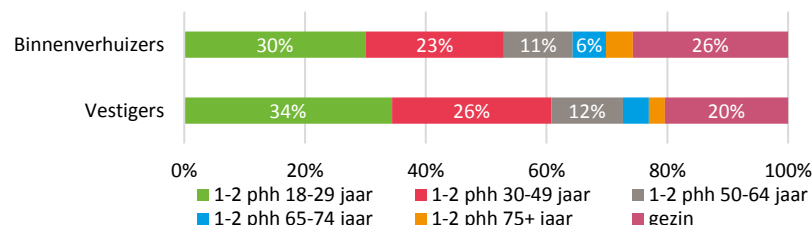
Amsterdam en Den Haag. Het gaat hier vaak om jongeren die zelfstandig gaan wonen en naar deze plaatsen verhuizen om te studeren.

Leeftijd en huishoudsamenstelling verhuizende huishoudens

Er zijn enkele verschillen tussen huishoudens die binnen de gemeente verhuizen of huishoudens die zich in de gemeente Noordwijk vestigen.

- Gezinnen met kinderen verhuizen vaak binnen de gemeente. Zij verhuizen verhoudingsgewijs vaak naar een koopwoning tot circa € 400.000.
- Vestigers zijn vaak stellen tot 50 jaar. Zij komen relatief veel meer in een particuliere huurwoning terecht. Velen hebben een te hoog inkomen voor de sociale huur. Zij gaan vaak naar Noordwijk aan Zee. In dit deel van de gemeente zijn relatief veel particuliere huurwoningen (appartementen), waar zij makkelijker tussen komen.

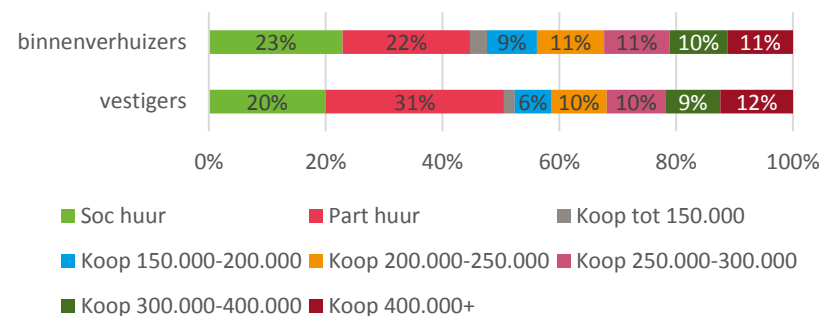
Figuur 3.1: Gemeente Noordwijk. Verhuizende huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2006 - 2016



Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Figuur 3.2: Gemeente Noordwijk. Verhuizende huishoudens naar type woning, 2006 - 2016

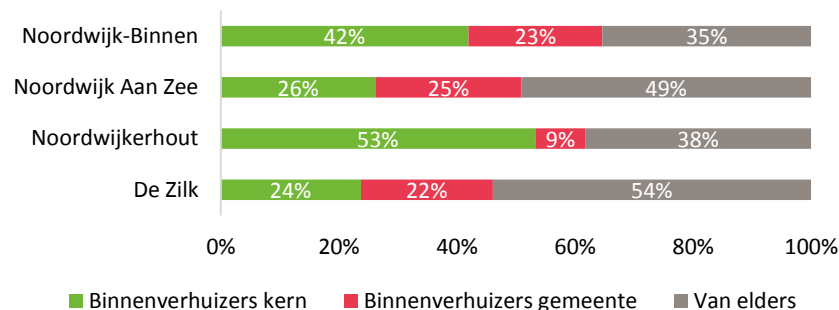


Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Woningmarktfuncties van kernen

De kernen van de gemeente Noordwijk hebben verschillende functies op de woningmarkt. In Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout is ruim 60% van de verhuizers lokaal. Noordwijk aan Zee heeft een meer regionale en landelijke functie. De Zilk heeft door haar ligging een (boven)regionale verhuisrelatie met Hillegom, Bennebroek en Vogelenzang.

Figuur 3.3: Gemeente Noordwijk. Verhuizingen per kern



Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

4 Gerealiseerde verhuur- en verkoopcores

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De druk op de woningmarkt neemt toe, zowel in de huur- als koopsector. Toevoeging van woningen is nodig om deze druk te beperken. Daarbij ligt de gemeente Noordwijk niet op een eiland. Als andere gemeenten niet ook hun productie realiseren blijft de druk groot en de schaarste in de gemeente Noordwijk bestaan. Regionale afstemming / tempoversnelling, conform RWA, blijft dan ook noodzakelijk.
- De druk op de sociale huursector is in de regio Holland-Rijnland hoog. Binnen de regio behoort de gemeente Noordwijk tot de gemeenten met de hoogste druk op de sociale huursector.

De woningmarkt staat onder druk. Om enige grip te krijgen op de druk die op de woningmarkt aanwezig is, hebben we enkele indicatoren in beeld gebracht die enig zicht bieden op deze druk in de sociale huursector en in de koopsector.

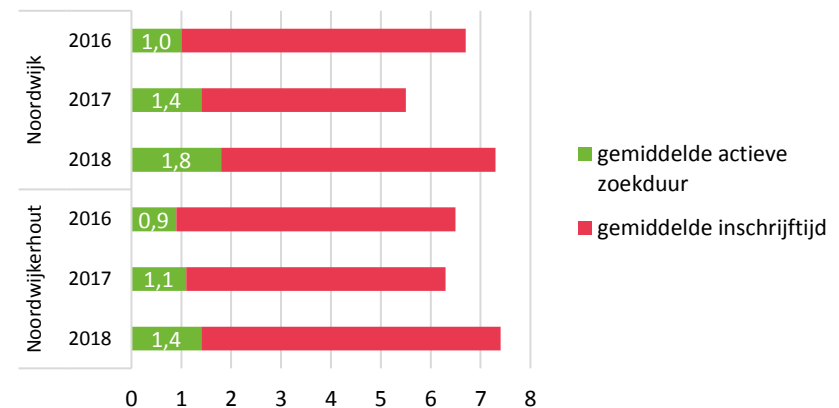
Verhuurscores (sociale huur)

Uit verhuurscores bij woonruimteverdeling leiden we af dat er in het hele Woningnetgebied Holland-Rijnland een forse druk op de sociale huursector bestaat. Na Leiden behoren Noordwijk (Binnen en aan Zee) en Noordwijkerhout (incl. De Zilk) tot de gebieden met het gemiddeld hoogste aantal reacties op vrijkomende woningen. Wat laat zien dat in dit deel van de regio de druk extra groot is.

¹ De actieve zoekduur betreft de tijd tussen de eerste reactie op vrijkomend aanbod van een woningzoekende tot het moment waarop de woningzoekende feitelijk een woning toegewezen krijgt.

Voor de druk op de sociale huursector hebben we als indicatoren de actieve zoekduur, de inschrijftijd van woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op woningen in beeld.

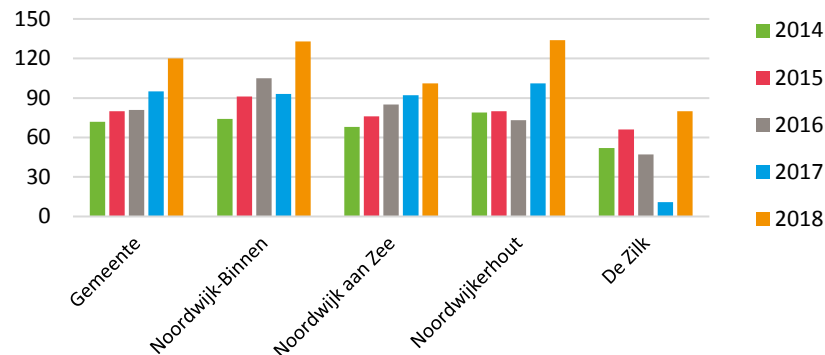
Figuur 4.1: Gemeente Noordwijk. Actieve zoekduur en wachttijd in jaren, 2016 - 2018



Bron: verhuurgegevens NW Woningstichting en St Antonius van Padua, bewerking Companen.

Deze indicatoren geven geen absoluut beeld van de druk op de woningmarkt. Ze geven wel een indicatie van de oplopende druk op de sociale huurmarkt. Dit zien we aan het oplopen van de inschrijftijd naar bijna 7,5 jaar. De actieve zoekduur¹ is toegenomen van circa één jaar in 2016 tot bijna twee jaar in 2018. Ook het gemiddeld aantal reacties op vrijkomende woningen neemt toe: tussen 2014 en 2018 van 72 naar 120 reacties, een stijging van 67%.

Figuur 4.2: Gemeente Noordwijk. Gemiddeld aantal reacties, 2014 - 2018



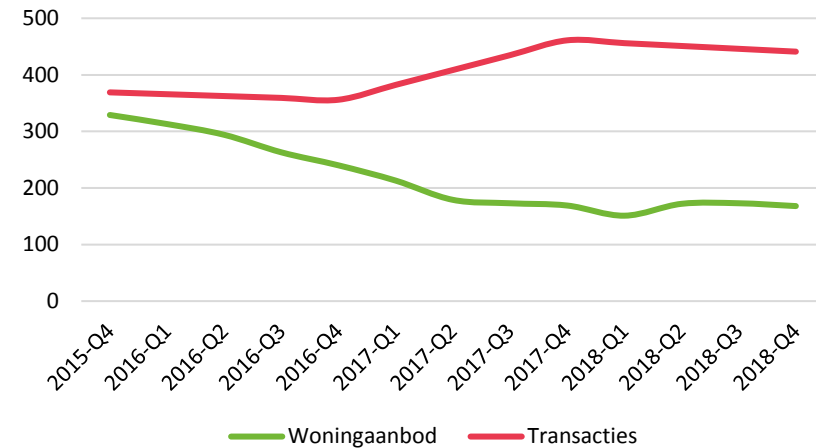
Bron: verhuurgegevens NW Woningstichting en St Antonius van Padua, bewerking Companen.

In Noordwijk-Binnen en aan Zee is de gemiddelde zoekduur van woningzoekenden het langst (bijna 2 jaar). Het gemiddeld aantal reacties is in Noordwijkerhout en Noordwijk-Binnen het hoogst (circa 135 reacties per vrijkomende woning). In Noordwijkerhout ligt de actieve zoekduur een fractie lager, maar loopt ook op. Dit geldt ook voor het gemiddeld aantal reacties. In De Zijk ligt het aantal reacties duidelijk lager.

Verkoopcores

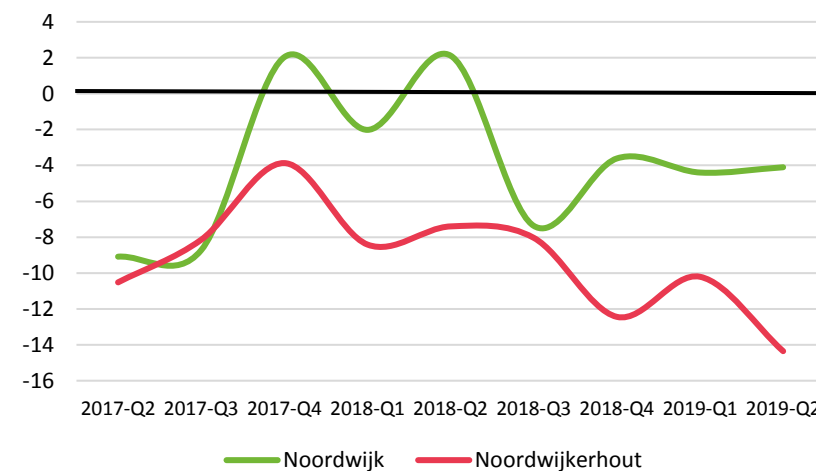
Ook voor de koopsector hebben we aan de hand van enkele indicatoren de (oplopende) druk in beeld gebracht. Het aanbod aan koopwoningen in het goedkope en middensegment droogt op. Daarmee daalt ook het aantal transacties. Kopers hebben steeds minder keuze. Dit leidt tot verhoging van prijzen van appartementen en goedkopere grondgebonden (tussen)woningen. Daarmee komen deze woningen steeds meer aan de grens van wat de koper kan en wil betalen. Ook in de dure segmenten is sprake van een daling in het aantal transacties, terwijl het aanbod er wel is (bron: Funda, juli 2019).

Figuur 4.3: Gemeente Noordwijk. Woningaanbod en aantal transacties, 2015 - 2018



Bron: woningmarktcijfers.nl, bewerking Companen.

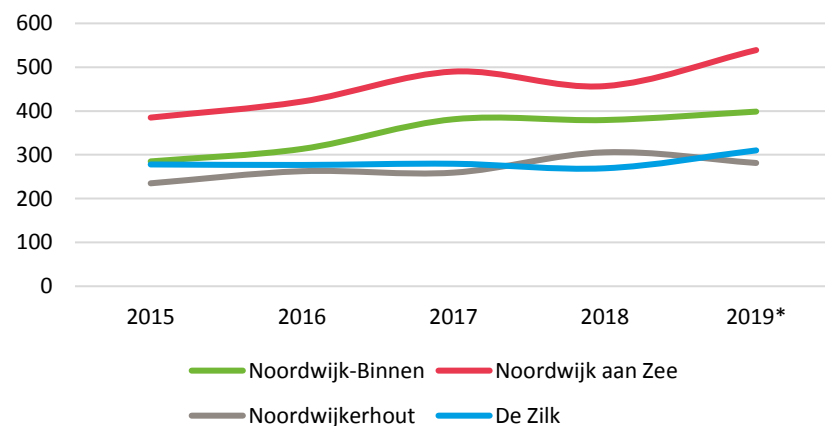
Figuur 4.4: Gemeente Noordwijk. Transactieprijs minus vraagprijs (x € 1.000), 2017 - 2018



Bron: woningmarktcijfers.nl, bewerking Companen.

Daarnaast zien we dat in de gemeente Noordwijk de transactiepreizen inmiddels onder de vraagprijs liggen (bron: woningmarktcijfers). dit betekent dat bij woningen minder wordt “overboden”. Dit is echter gebaseerd op een gemiddelde. Uit het marktkennerspanel is gebleken dat het overbieden nog steeds veelvuldig plaats vindt in de koop tot circa € 400.000. Uit deze indicatoren blijkt dat de druk op de woningmarkt zich vooral voordoet in de segmenten tot € 400.000.

Figuur 4.5: Gemeente Noordwijk. Koopsom per kern (x € 1.000), 2015 - 2019



*2019 is gebaseerd op de eerste twee kwartalen.

Bron: woningmarktcijfers.nl, bewerking Companen.

In Noordwijk aan Zee is de gemiddelde transactieprijs het hoogst. In de periode 2015 - 2019 is de gemiddelde transactieprijs opgelopen van € 385.000 naar € 539.000. In de andere kernen ligt de transactieprijs lager en stijgt deze ook minder sterk. In Noordwijkerhout en De Zilk is de transactieprijs het laagst (circa € 300.000) en stabiel.

5 Enquête verhuishwensen

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

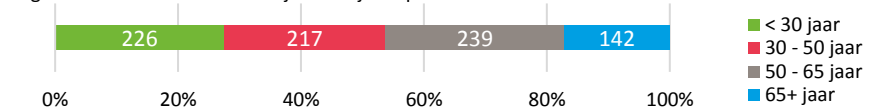
- De verhuisgeneigdheid is onder jongeren / starters op de woningmarkt relatief hoog. Dit sluit ook aan bij de omvang van de verhuisstromen in de gemeente. De jongeren zorgen voor de dynamiek / beweging op de woningmarkt. Doorstroming kan dan ook het best gestimuleerd worden onder deze groepen met een hoge verhuisbereidheid.
- De wensen richten zich in sterke mate op betaalbare woningen. Los van de haalbaarheid van deze woonwens, is dit een signaal dat de consument prijzen als (te) hoog ziet. Vraag is wel hoe krijg je in deze markt onder hoge prijsdruk deze woningen beschikbaar, te meer daar mensen tegelijkertijd veel waarde hechten aan verduurzaming, en een instapklare of levensloopbestendige woning.

Ten behoeve van het onderzoek zijn gesprekken met inwoners gevoerd tijdens de inloopavonden in Noordwijk en Noordwijkerhout. Bovendien is een enquête uitgezet over de woonvoorkeuren van inwoners van de gemeente Noordwijk. Er hebben 824 mensen meegedaan aan de enquête, waarvan 324 uit Noordwijkerhout, 186 uit Noordwijk-Binnen, 94 uit Noordwijk aan Zee, 62 uit De Zilk, 40 van buiten de gemeente en 118 thuiswonende jongeren. Alle leeftijdsgroepen zijn vertegenwoordigd. Alleen het aandeel 65-plussers is wat achtergebleven.

² Deze groep heeft aangegeven geen voorkeur voor een toekomstige locatie/kern te hebben. De woonwens kan daarmee zowel binnen de gemeente als buiten de gemeente liggen.

Ongeveer 92% van de respondenten wil in de gemeente blijven wonen, 1,6% wil elders wonen en 6,6% heeft geen voorkeur.² De uitkomsten zijn gebaseerd op de respondenten die binnen de gemeente willen blijven wonen.

Figuur 5.1: Gemeente Noordwijk. Leeftijd respondenten



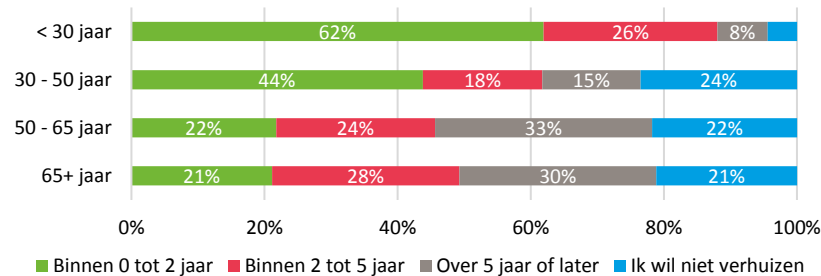
Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Van de 226 respondenten tot 30 jaar zijn er 111 (thuiswonend) starters. Ongeveer 80% van de thuiswonende respondenten is 25 jaar of jonger. De meeste respondenten wonen in een rij-/hoekwoning (53%) of in een appartement (22%).

Verhuisgeneigdheid

Bijna 90% van de jongeren (onder de 30) wil binnen 5 jaar verhuizen. Voor de 65-plussers ligt dit aandeel op 49%. De verhuisgeneigdheid neemt af met het klimmen van de leeftijd. Dat geldt ook voor de wens om binnen 2 jaar te verhuizen. Ruim 60% van de jongeren heeft dit voornemen, tegenover ruim 40% van de 30- tot 50-jarigen en ruim 20% van de 50-plussers.

Figuur 5.2: Gemeente Noordwijk. Verhuisgeneigdheid, naar gewenste termijn van verhuizing.



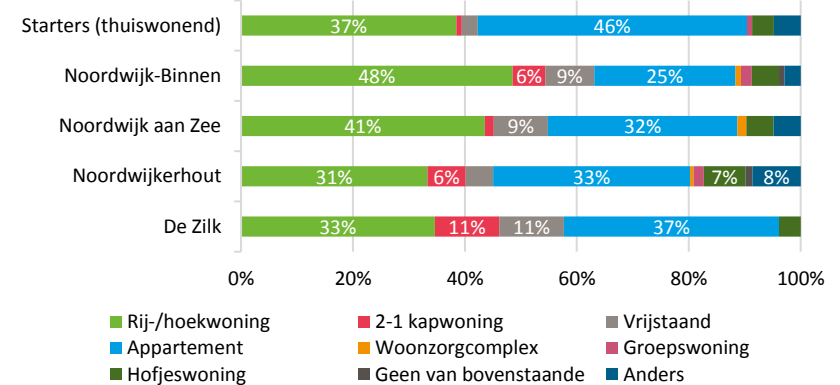
Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Starters geven aan naar verwachting alleen te willen gaan wonen (56%). De andere leeftijdsgroepen gaan vaker met andere personen in een huishouden als paar of gezin wonen (80%).

Type, prijs en locatie gewenste woning

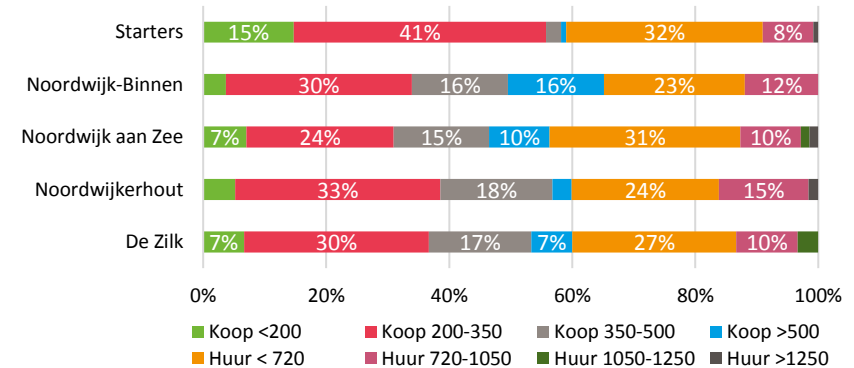
De behoefte naar woningtype is veel gericht op rij-/hoekwoningen of appartementen. Dit is ook het woningtype waarin mensen nu veel wonen. Naar prijsklasse zien we een relatief grote vraag naar koopwoningen tot € 350.000 (40% van de vraag) of huurwoningen tot € 720,42 (circa 25-30% van de vraag). Respondenten uit De Zilk en Noordwijkerhout zoeken vooral een woning in hun eigen kern. Respondenten uit Noordwijk aan Zee en -Binnen hebben geen uitgesproken voorkeur voor de eigen kern, maar willen wel binnen het “oude Noordwijk” blijven wonen. Dit geldt voor zowel starters als doorstromers.

Figuur 5.3: Gemeente Noordwijk. Gewenst woningtype bij verhuizing, naar huidige woonplaats



Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Figuur 5.4: Gemeente Noordwijk. Gewenste prijsklasse bij verhuizing, naar huidige woonplaats



Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Starters willen vaker een goedkope koopwoning of een sociale huurwoning. Respondenten uit Noordwijk-Binnen willen het vaakst een rij- of hoekwoning (48%). In De Zilk willen nog best veel inwoners een appartement (37%). In

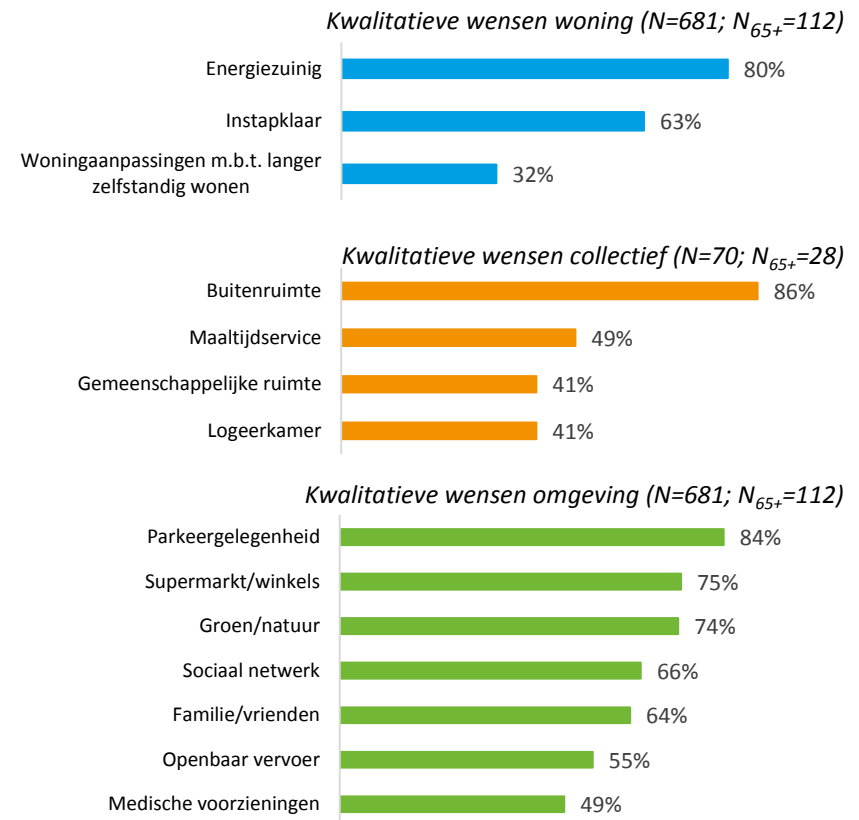
Noordwijk aan Zee hebben bewoners relatief veel behoefte aan een gereguleerde huurwoning.

De vraag naar bijzondere woonvormen is relatief klein. Als mensen kiezen voor een dergelijke woonvorm wordt het vaakst voor een hofjeswoning gekozen (5% van de respondenten). Onder 65-plussers ligt de belangstelling voor een hofjeswoning met 17% beduidend hoger.

Kwalitatieve wensen

Een energiezuinige woning krijgt de hoogste prioriteit, boven instapklaar en levensloopbestendig. Van degenen die een energiezuinige woning (zeer) belangrijk vinden (80% van de respondenten), heeft 9% een voorkeur voor een bestaande woning, 42% voor een nieuwbouwwoning en 49% heeft geen voorkeur. Qua collectieve voorzieningen zijn buitenruimte en een maaltijdservice de belangrijkste voorzieningen, gevolgd door een logeerkamer en gemeenschappelijke ruimte.

Figuur 5.5: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve wensen woning en woonomgeving



Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

De belangrijkste kwalitatieve wensen met betrekking tot de omgeving zijn parkeergelegenheid, aanwezigheid van winkels en groen/natuur. Het belang van parkeergelegenheid wordt door alle leeftijdsgroepen aangegeven. De nabijheid van winkels is voor 65-plussers belangrijker dan voor de groep van 30 tot 50 jaar.

6 Behoeft sociale en middenhuur

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- Uitgaande van de lokale vraag ligt er op basis van demografische ontwikkelingen een behoefte 440 tot 550 sociale huurwoningen tot 2030 (afhankelijk van de welvaarts groei). Bij dit aantal woningen blijft het huidige tekort bestaan en wordt niet ingespeeld op de regionale vraag.
- Voor het inlopen van het actuele tekort zijn nog circa 700 sociale huurwoningen extra nodig. De vraag is in welke mate dit tekort ingelopen moet en kan worden. Bij een programma van minimaal 30% in sociale huur, zoals in het coalitieprogramma verwoord, wordt het tekort voor iets meer dan de helft ingelopen. Inlopen van het volledige tekort vraagt nog extra toevoegingen in de sociale huursector.
- Het realiseren van dit programma vergt een forse inspanning. Zowel de aantallen gebouwde woningen blijft achter bij de planning: tussen 2015 en 2018 zijn circa 550 woningen gerealiseerd (180 woningen per jaar, terwijl de behoefte raming uitgaat van 190 tot 250 woningen per jaar). Daarbinnen zijn nog eens minder sociale huurwoningen gerealiseerd (sinds 2015 is het aanbod iets afgenomen). Dit vraagt borging van toevoeging van voldoende sociale huurwoningen in het programma.
- Bij extra nieuwbouw voor de (boven)regionale vraag zal ook een deel van de vraag gericht zijn op sociale huur. Deze vraag is echter relatief kleiner dan de lokale vraag naar sociale huur.
- Middeninkomens kunnen moeilijk terecht in de sociale huur en in de koopsector. Als zij al in een sociale huurwoning wonen, blijven zij hierdoor hier vaak wonen en groeit de benodigde sociale huurvoorraad. Daarnaast is voor hen aanvullend aanbod nodig in de middenhuur (tot circa € 1.000) of koop tot € 275.000. Het gaat om maximaal 1.000 huishoudens (waarvan

een onbekend deel genoeg vermogen heeft om een woning te kopen). Realisatie van deze woningen is in de huidige markt lastig, door de continue opwaartse prijsdruk.

Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van mensen die dit niet volledig op eigen (financiële) kracht kunnen. Daarom is het belangrijk om de behoefte van deze groep te kennen.

Tekort en behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door woonwensen die huishoudens hebben, maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen.

Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijsspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720,42 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale

Op dit moment is de grens voor sociale huur voor alle huishoudens een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 38.035. Het rijk is voornemens deze grens te differentiëren. Voor 2- en meerpersoonshuishoudens gaat deze grens omhoog naar € 42.000, waardoor meer mensen in aanmerking zouden komen voor sociale huur. Voor 1-persoonshuishoudens gaat deze omlaag naar € 35.000, waardoor de doelgroep weer kleiner wordt. Per saldo blijft de doelgroep met deze maatregel ongeveer even groot. Dit heeft volgens het rijk dan ook geen effect op de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad. Of dit werkelijk zo is, zal monitoring van slaagkansen van verschillende groepen de komende jaren moeten uitwijzen.

huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607,46 voor 1+2 persoonshuishoudens en € 651,03 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep

- Ongeveer 40% van alle huishoudens in de gemeente Noordwijk heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning: tot € 38.035. Het gaat dan om circa 7.740 huishoudens. Landelijk ligt dit aandeel iets hoger op 44%. De andere 60% heeft een hoger inkomen.
- Van deze 7.740 huishoudens in de doelgroep wonen er circa 3.200 in een sociale huurwoning. De rest woont grotendeels in een koopwoning; een kleiner deel in een particuliere huurwoning. Vaak gaat het om mensen met eigen woning met weliswaar een laag inkomen (bijvoorbeeld AOW met klein pensioen) maar wel een relatief lage hypotheeklast.
- In de gemeente Noordwijk staan 4.175 huurwoningen van Antonius van Padua en de Noordwijkse Woningstichting. Hiervan worden er circa 180 in de vrije sector verhuurd en 4.000 in de sociale sector. Van de 4.175 woningen van de corporaties worden er 3.500 aan de doelgroep verhuurd (definitie ruimere doelgroep tot € 42.436). Dit betekent dat rond 675 sociale huurwoningen bewoond worden door een inkomen boven € 42.436; dat is 16% van de sociale huurvoorraad. Let wel: ook al behoren zij formeel niet tot de doelgroep, zij hebben (door schaarste en hoge koopprijzen) ook maar een zeer beperkt alternatief buiten de sociale huursector. Slechts 5% van deze groep heeft een inkomen waarmee zij ook een koopwoning zouden kunnen krijgen.

De komende jaren wordt een deel van deze woningen geliberaliseerd (naar niet-DAEB gebracht) en mogelijk kan ook nog verkoop plaatsvinden. Het aanbod dat beschikbaar is voor de doelgroep zal daarmee kleiner zijn.

Bij de beleidsbepaling in de woonvisie is het nodig om deze voorraadveranderingen mee te wegen bij de ambitie voor de saldo toevoeging van sociale huur.

Bovendien zorgt dit voor variatie in opbouw van de groep huurders in de gemeente Noordwijk.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 38.035 belastbaar per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Inloop huidig woningtekort (volgens onderzoek ten behoeve van RWA).
 - Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de Trendraming: +2.580 woningen tot 2030), waarvan op basis demografische trends en huuroriëntatie rond 26% in de sociale huur terecht komt. Deze huuroriëntatie leiden we af van CBS-informatie (obv inkomensgegevens belastingdienst). Dit is als volgt opgebouwd per inkomenscategorie:
 - Oriëntatie sociale huur inkomens tot € 38.035 = 42%
 - Oriëntatie sociale huur inkomens van € 38.035 tot € 42.436 = 18%
 - Oriëntatie sociale huur inkomens vanaf € 42.436 = 7%
 - Daarnaast zien we onder ouderen een grotere huuroriëntatie dan onder jongeren. Door de vergrijzing groeit dit aandeel daardoor nog iets ten opzichte van de huidige oriëntatie van 22% naar 26%.
- De huuroriëntatie houden we bij de doorrekening van het effect van de huishoudensontwikkeling constant. Of dit zich daadwerkelijk ook zo voordoet is onzeker. Door minder toegang tot de koopmarkt (hoge koopprijzen) kan de huuroriëntatie onder lage inkomens toenemen, terwijl door strikte toewijzingsnormen de huuroriëntatie onder hoge inkomens kan afnemen.
- Generatie-effect (jonge generaties senioren zijn minder aanwezig in de sociale huur), waardoor het aandeel 65-plushuishoudens dat een huurwoning heeft afneemt, met rond 1% per jaar.

- Effect van de welvaartsgroei (0,4%), waardoor het aantal huishoudens met een laag inkomen geleidelijk iets afneemt (rekening houdend met een beperkt effect van die inkomensontwikkeling voor de 65-plushuishoudens die namelijk minder profiteren van deze welvaartsgroei).

Deze aspecten hebben we in de volgende tabel bij elkaar gebracht.

Tabel 6.1: Gemeente Noordwijk. Gewenste toevoeging sociale huur, 2018 - 2030

	Totaal
Inloop actueel woningtekort	+700
Effect huishoudensgroei in sociale huur vanuit Trendraming	+720
Generatie-effect, waardoor relatief minder 65-plussers in sociale huur terecht komen	-170
Effect welvaartsgroei 0,4%	-110
Extra behoefte vanuit Haarlemmermeer/ MRA	+270
Totaal (excl. laatste rij)	+1.140

Bron: Lokale Monitor Wonen, Trendraming, RWA Holland Rijnland, bewerking Companen.

Bij een verdeling naar rato van de omvang van de kernen zou 64% van de gewenste toevoeging in Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee terecht komen, en 36% in Noordwijkerhout en De Zilk. Op basis van verhuurgegevens en spreiding van de sociale huur over de gemeente verschuift het accent van de gewenste toevoeging iets meer naar Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee (ca tweederde deel van de toevoegingen).

Uitgaande van de meest zekere trends (trendmatige huishoudensontwikkeling, demografie en generatie-effect) en enige welvaartsgroei van gemiddeld 0,4% per jaar, zou de sociale huurvoorraad in de gemeente Noordwijk tot 2030 met 1.140 (of eventueel 1.400, zie ook hoofdstuk 7) woningen netto moeten toenemen. Daarbij zijn de volgende nuanceringen te plaatsen:

- De inloop van het woningtekort gaat uit van het verlagen van de druk op de sociale huur naar het landelijk gemiddelde. Het is de vraag of deze inloop in de regio wenselijk en haalbaar is. Dit zouden alle regiogemeenten

dan moeten doen. Anders ontstaat een waterbedeffect, waarbij extra toevoegingen voorzien in het regionale tekort waardoor het tekort in de gemeente Noordwijk blijft bestaan. In de Regionale Woonagenda is 25% sociale huur in het totale programma voorzien, binnen het coalitieprogramma van de gemeente Noordwijk 30%. Bij dat aandeel zou het woningtekort in de sociale huur voor ruim de helft ingelopen worden. Bij inloop van het totale woningtekort groeit het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente van 22% naar 24% in 2030.

- De afgelopen jaren bleef de woningproductie achter bij de behoefteramingen en zijn er nauwelijks sociale huurwoningen toegevoegd. Realisatie van dit aantal en aandeel sociale huurwoningen vraagt dan ook een behoorlijke trendbreuk.
- Eventuele herstructurering, liberalisering van woningen naar niet-DAEB en eventuele verkoop van corporatiewoningen maakt de nieuwbouw-opgave substantieel hoger. Plannen hiervoor moeten in de woonagenda meegewogen worden, bij het bepalen van de ambitie sociale huur.
- Bij extra groei van de gemeente Noordwijk (zie vervolg op basis van de verstedelijkingsdruk vanuit de Metropoolregio Amsterdam) is het waarschijnlijk dat deze extra groei voor een groter deel in de koopsector of middenhuur terecht komt: wetenschappelijke onderzoeken laten ook zien dat verhuizingen over grotere afstand vaker hogere inkomensgroepen betreft. Zij zijn dan ook minder (maar wel enigszins) gericht op sociale huur. Dit is in hoofdstuk 7 verder uitgewerkt.

NB: bij deze benadering gaan we ervan uit dat de huuroriëntatie van inkomensgroepen ongeveer gelijk blijft. Echter mensen willen wel kopen, maar vaak is dit niet haalbaar door de gestegen koopprijzen. Daardoor blijven mensen noodgedwongen in een huurwoning wonen. De doorstroming stagneert. Gevolg is een extra druk op de sociale huursector die nu nog niet meegewogen is. Om in te spelen op de (kwalitatieve) woningbehoefte is het de uitdaging om alternatieven voor deze huishoudens te bieden. In de

woningmarkt van de gemeente Noordwijk is dit echter door het hoge prijsniveau een zeer complexe opgave.

Vraag en aanbod naar inkomen

Ook voor de andere sectoren kunnen we een indicatie geven van de druk op de woningmarkt. Dit doen we door het berekenen van een keuze-index. Deze index geeft een beeld van het woningaanbod dat voor een bepaalde vragersgroep bereikbaar is. Hoe lager het getal, hoe minder keuze een groep heeft.

Figuur 6.1: Gemeente Noordwijk. Keuze-index aanbod/vraag

Keuze-index aanbod/vraag	Tot HT-grens*	Tot € 38.035	Tot € 42.436	Tot € 50.000	Tot € 55.000	Tot € 65.000	Vanaf € 65.000
Noordw aan Zee / Binnen	1,0	0,9	0,9	1,6	2,6	1,7	1,8
Noordwijkerhout/De Zilk	1,9	1,6	1,5	1,7	2,1	1,3	0,9
Gemeente totaal	1,3	1,1	1,1	1,7	2,4	1,6	1,6

<1,5	Weinig keuzemogelijkheden (lage keuze-index)
1,5-2,5	
2,5-3,5	
>3,5	Veel keuzemogelijkheden (hoge keuze-index)

Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen 2019.

De schaarste strekt zich volgens deze index uit over alle segmenten. In de gemeente Noordwijk en de kernen Noordwijk aan Zee / Noordwijk-Binnen hebben de laagste inkomens relatief de minste keuzemogelijkheden. In de kern Noordwijkerhout/ De Zilk is dat juist bij de hogere inkomens.

Om de druk op de sociale huur te verlagen is het, naast nieuwbouw, een optie om woningen in het middensegment toe te voegen, eventueel met behulp van de markttoets te realiseren door woningcorporaties. Hiermee zou de doorstroming worden gestimuleerd en kan zo de druk op de sociale huur worden verlaagd. De middeninkomens hebben nu immers weinig alternatieven door de druk op de markt (door mensen die meer bestedingsruimte hebben).

Alternatief aanbod voor deze groep zou in de middenhuur moeten zijn (tot circa € 900 is voor hen op te brengen) of betaalbare koop tot circa € 230.000. Toch willen deze mensen het liefst kopen. Middenhuur is voor hen een alternatief (niet vanuit wens maar vanuit noodzaak). Het is zeer onzeker (of misschien wel onmogelijk) of huishoudens voor deze prijzen een voldoende kwalitatief aanbod kunnen krijgen. Als dit al mogelijk is, vraagt dit een stevige inzet van de gemeente.

Vraag vanuit middeninkomens

Middeninkomens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen alleen in het goedkopere segment kopen. Doordat de financieringsmogelijkheden door striktere hypotheek-eisen zijn afgenomen, is dit nog lastiger. Bovendien is er in de gemeente Noordwijk zeer weinig koopaanbod tot € 275.000 (bron: Funda, september 2019). Het benodigde huishoudinkomen voor een hypotheek van dit bedrag is circa € 60.000 per jaar. Deze groep is daardoor vaak (tijdelijk of permanent) aangewezen op vrije sectorhuur.

In de gemeente Noordwijk heeft circa 30% van de huishoudens een dergelijk inkomen; dat te hoog is voor de sociale huur en te laag om een woning te kopen boven € 275.000. Het gaat dan om ongeveer 5.000 huishoudens. De verhuisgeneigdheid van deze groep ligt rond de 20% (deze groep wil beslist verhuizen binnen 2 jaar (bron: WoON 2018): circa 1.000 huishoudens (35% van de behoefte volgens de trendraming). Een deel van deze groep heeft vermogen en kan daardoor een woning kopen (hoe groot deze groep is, is niet bekend omdat er geen inzicht is in het vermogen van huishoudens). Voor het andere deel is aanbod aan koopwoningen tot € 275.000 of vrije sector huurwoningen noodzakelijk. Ontstaat dit aanbod niet, dan zullen groepen langer in de sociale huur zitten, kunnen niet starten in de gemeente Noordwijk, of moeten hun heil elders zoeken.

7 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De gemeente Noordwijk heeft een woningbouwopgave voor de lokale behoefte van bijna 2.100 woningen tot 2030, en voor de regionale opgave van nog eens bijna 500 woningen. Aanvullend zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de opvang van de woningbehoefte uit de Haarlemmermeer / MRA. Tot op heden weet de gemeente de woningbouwaantallen niet te bereiken.
- Wanneer het vrijkomende aanbod wordt vergeleken met de kwalitatieve vraag dan verwachten we in de gemeente Noordwijk tekorten in (sociale) huur- en koopappartementen (tot € 200.000). Ook zien we tekorten in de grondgebonden koopwoningen tot ongeveer € 300.000 (zie ook voorgaande hoofdstukken).

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve behoefte bepalen we aan de hand van de bevolkingsprognoses van de provincie Zuid-Holland.

- 1: Het basisscenario voor de bevolkingsprognose betreft de WoningBehoefteRaming (WBR). De WBR gaat uit van migratiesaldo nul. Dit wordt onder demografen gezien als een ijkpunt om de eigen lokale behoefte te bepalen op basis van geboorte en sterfte (vestiging en vertrek zijn er wel, maar houden elkaar modelmatig in evenwicht). Dit is echt een theoretisch ijkpunt.
- 2: De provincie heeft gekeken naar de groeipotentie op basis van demografische trends rond vestiging en vertrek. Dat is de trendprognose. Deze prognose laat zien wat je als gemeente moet bouwen om de vestiging

vanuit het verleden (laatste 5 jaar) te blijven accommoderen. Daarmee bied je ruimte aan de eigen behoefte (zie stap 1) en trendmatige vestiging.

- 3: De regio heeft te maken met een stevige verstedelijkingsdruk vanuit de Metropoolregio Amsterdam en de regio Leiden. Dit leidt op de regionale woningmarkt tot verdringingseffecten. Om die reden is rond 2000

in noordvleugelverband afgesproken dat de Duin- en Bollenstreek hun bijdrage zouden leveren aan de verstedelijkings-opgave. Dit heeft vorm gekregen in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. In de RWA is dit samen met de provincie herbevestigd als verstedelijkingsopgave. Deze opgave is geen onderdeel van de huidige provinciale lijn in de trendraming en komt hier dan ook bovenop.

Resumerend gaat het dan om de volgende kwantitatieve opgave voor de gemeente Noordwijk:

Vergelijking met eerdere prognoses

De provincie Zuid-Holland heeft haar prognoses aangepast. In deze notitie werken we met de nieuwe prognose uit 2019. De vorige prognoses gaven ter vergelijking de volgende beelden van de veranderende woningbehoefte:

- Woningbehoefteraming 2016: 2017 tot 2030 = +1.200 woningen (90-95 per jaar)
- Bevolkingsprognose 2016: 2017 tot 2030 = +4940 (380 per jaar)
- Woningbehoefteraming 2019: 2019 tot 2030 = +2.080 woningen (190 per jaar)
- Trendraming 2019: 2019 tot 2030 = +2580 woningen (235 per jaar)

In realisatie blijft de gemeente Noordwijk de afgelopen jaren achter bij deze prognoses. Tussen 2015 en 2018 werden 180 woningen per jaar gerealiseerd.

Tabel 7.1: Gemeente Noordwijk. Kwantitatieve opgave 2019 - 2030

	2019 - 2030
WBR (lokale behoefte)	2.080
Trendraming (extra ten behoeve van migratietrend)	500
Totaal	2.580
<i>Extra opgave als gevolg van de afspraken gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek</i>	<i>+1.360</i>

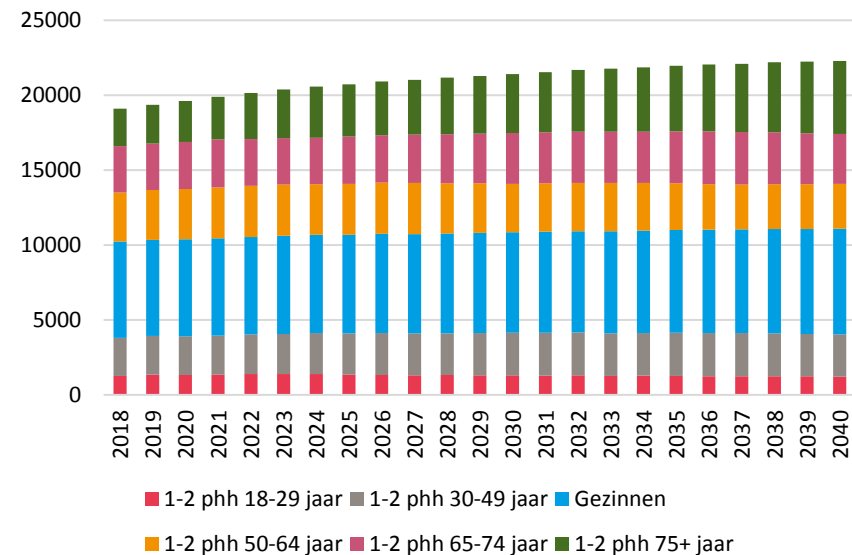
Bron: Provincie Zuid-Holland, RWA Holland Rijnland, bewerking Companen.

In het vervolg werken we eerst de kwalitatieve woningbehoefte uit volgens de trendraming. Tot slot benoemen we indicatief de behoefte die voortkomt vanuit Haarlemmermeer / MRA.

Kwalitatieve vraag

Voor de woningbehoefte kijken we naar demografische ontwikkelingen (vergrijzing, gezinsverdunding) en de woonwensen van verschillende groepen (starters en doorstromers).

Figuur 7.1: Gemeente Noordwijk. ontwikkeling huishoudens 2018 - 2040

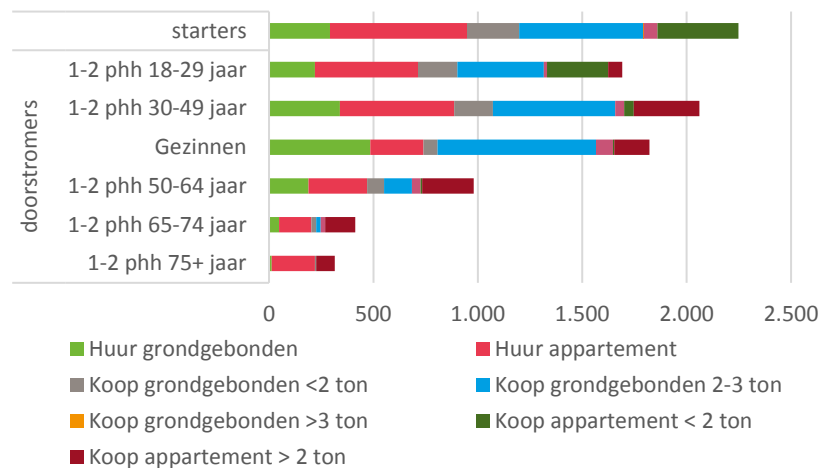


Bron: WBR 2019.

In 2030 zijn er 60% meer 75-plussers vergeleken met nu. In 2040 zal dit aandeel verdubbeld zijn. Opmerkelijk is dat ook het aantal gezinnen de komende jaren zal toenemen. De overige huishoudensgroepen blijven naar verwachting min of meer gelijk.

Ondanks dat de groep 50-plussers bijna de helft van het aantal huishoudens in de gemeente betreft, zal deze groep voor nog geen 20% van de verhuizingen zorgen. Ouderen wonen vaak al naar tevredenheid en zijn relatief weinig verhuisgeneigd. Van de groep ouderen die wel verhuist, kiest twee derde voor een appartement (huur en koop).

Figuur 7.2: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve vraag 2019 - 2024



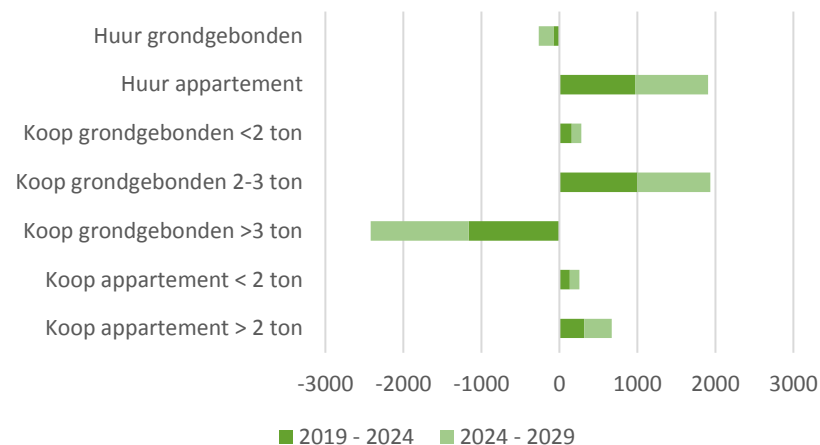
Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

Jongeren (starters en kleine huishoudens tot 30 jaar; samen goed voor 40% van de vraag) geven de voorkeur aan een betaalbaar appartement, in de huur en in de koop onder de € 200.000. Andere groepen zoeken vooral een betaalbare tot middeldure koopwoning. Van de totale vraag richt 40% zich op huur, zowel sociale huur alsook duurdere huur.

Vraag versus aanbod

Met uitzondering van starters, laten verhuizers een woning achter. Wanneer het vrijkomende aanbod wordt vergeleken met de kwalitatieve vraag dan verwachten we tekorten in huur- en koopappartementen (tot € 200.000). Ook zien we tekorten in de grondgebonden koopwoningen; deels tot € 200.000 en voor een groter deel tot € 300.000. Voor grondgebonden huurwoningen en duurdere koopappartementen lijkt vraag en aanbod min of meer in balans.

Figuur 7.3: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve vraag versus aanbod 2019 - 2029



Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

Op de langere termijn verwachten we, vanuit de lokale behoefte, een mogelijk overschot aan dure koop. Leegstand wordt niet verwacht. De woningen worden nu al bewoond door vestigers. De toestroom wordt hierdoor mogelijk groter.

Uit de praktijk blijkt er wel degelijk grote belangstelling voor vrije sector huur. Deze vraag komt voort uit het gebrek aan alternatief aanbod in de koopsector. Daarnaast trekt dit aanbod eerder bewoners van buiten de regio. (In de afgelopen jaren is gebleken dat circa 50% van de particuliere huur is betrokken door inwoners van buiten de gemeente).

Behoeft vanuit woningbouwopgave Haarlemmermeer / MRA

Het bedienen van een bovenregionale vraag (1.360 woningen) vanuit de afspraken die ooit gemaakt zijn in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-

Bollenstreek brengen we trendmatig in beeld. Op welke vraag zou dit deel van het programma gericht moeten zijn, gelet op de groep potentiële vestigers:

- Circa 20% van de behoefte is gericht op sociale huur, zowel grondgebonden woningen als appartementen.
- Circa 20% is gericht op middenhuur, ook grondgebonden woningen en appartementen
- Ongeveer 45% betreft een grondgebonden koopwoningen, met een accent op woningen tot € 400.000, met in beperkte mate ook sociale koopwoningen.
- 15% zou gericht moeten zijn op koopappartementen.

8 Aandachtspunten woningbouwopgave per kern

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- Gelet op de ruimtelijke mogelijkheden is de behoefte voor Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen vooral op locaties in Noordwijk-Binnen op te vangen. Dan gaat het om een gevarieerd programma met een accent op appartementen (huur en koop).
- Gelet op de druk op de woningmarkt in Noordwijkerhout is de behoefte in deze kern relatief groter dan in De Zilk. Het accent kan in deze kernen iets meer liggen op grondgebonden woningen.

De kwantitatieve behoefte (op basis van de Trendraming 2019) bedraagt voor de gemeente Noordwijk ongeveer 2.580 woningen tussen 2019 en 2030. Gelet op de beperkte ruimtelijke mogelijkheden van Noordwijk aan Zee zien we een verhoogde opgave voor Noordwijk-Binnen. De aard en schaal van De Zilk in combinatie met de hogere marktdruk in Noordwijkerhout ten opzichte van De Zilk zien we relatief hogere opgave voor Noordwijkerhout ten opzichte van De Zilk.

Om de druk op de woningmarkt te verlagen zien we voor de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout de noodzaak om in de meeste woningcategorieën (zowel qua type als qua prijs) woningen toe te voegen. In de sociale huur ligt voor Noordwijk-Binnen het accent meer op appartementen ten opzichte van Noordwijkerhout.

Er is voldoende aanbod in het dure segment (vanaf € 400.000). Voor de autonome bevolkingsontwikkeling is het niet noodzakelijk dure koop toe te voegen. Dit geldt voor alle kernen.

Zowel grondgebonden koopwoningen als appartementen tussen de € 200.000 en € 400.000 zijn in alle kernen gewenst. Betaalbare appartementen in Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout kunnen in deze kernen doorstroming uit bestaande koopwoningen (vooral ouderen) en sociale huurwoningen (jongeren) bevorderen.

Voor de vrije sector huur is een beperkte markt in de gemeente Noordwijk. In Noordwijk aan Zee verwachten we een hogere afzetkans. In de andere kernen kan beperkte vrije sectorhuur worden toegevoegd in de appartementensfeer, met name gericht op de groeiende groep ouderen.

Tabel 8.1: accenten mogelijke toevoegingen per kern

	Noordwijk-Binnen	Noordwijk aan Zee	Noordwijk-kerhout	De Zilk
Sociale huur grondgebonden	✓		✓	
Sociale huur appartement	✓ ✓	✓	✓	✓
Middenhuur tot € 1.050 grondgebonden	<i>Eventuele toevoeging op basis van tekort aan alternatieven in 'betaalbare' koop – uit noodzaak</i>			
Middenhuur tot € 1.050 appartement	✓	✓ ✓	✓	✓
Koop grondgebonden tot € 200.000	✓		✓	✓
Koop grondgebonden € 200.000 - € 300.000	✓ ✓	✓	✓	✓
Koop grondgebonden € 300.000 - € 400.000	✓	✓	✓ ✓	
Koop grondgebonden vanaf € 400.000				
Koopappartement tot € 200.000	✓ ✓	✓	✓ ✓	
Koopappartement € 200.000 - € 300.000	✓	✓	✓	✓
Koopappartement vanaf € 300.000		✓		

Het gaat bij deze tabel om een indicatief beeld van de focus vanuit de lokale vraag. In vakjes met weinig / geen vinkjes is wel vraag, maar op basis van doorstroming voldoende aanbod voor de lokale behoefte.

9 Samenvatting en opgaven voor de woonvisie

Samenstelling bevolking en woningvoorraad

- De gemeente is relatief ‘grijs’ naar bevolkingsopbouw. Enerzijds vraagt dit toegankelijk woonaanbod voor de oudere inwonersgroepen. Voor (jonge) gezinnen is woningaanbod in de gemeente Noordwijk te duur of onvoldoende beschikbaar als je op sociale huur bent aangewezen.
- De gemeente heeft een gemiddeld hoog inkomensniveau. Voor middeninkomens is het woonaanbod beperkt. Dit blijkt ook uit het grote aandeel middeninkomens in de sociale huur (het gaat vaak om ouderen of jongeren die geen alternatief hebben). Ook al behoren zij niet tot de primaire doelgroep van de sociale huursector, de meesten hebben geen alternatief omdat koopwoningen voor hen te duur zijn.
- Het aanbod sociale huurwoningen ligt met 21% van de voorraad relatief laag. Koopwoningen zijn met een gemiddelde WOZ-waarde van € 346.300 relatief duur.

Gerealiseerde verhuizingen

- De gemeente Noordwijk heeft een regiofunctie: veel verhuizers komen van buiten de gemeente. Daarbij verhuizen vooral (jonge) stellen naar de gemeente Noordwijk. Bij een extra woningbouwopgave, zoals later beschreven vanuit de Haarlemmermeer, zal deze instroom groter zijn. Deze huishoudens zijn meer gericht op koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Hier moet je in het programma voor de regionale opvang rekening mee houden.
- Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout zijn meer lokaal georiënteerd. Het programma zal hier dan ook meer aan moeten sluiten bij de lokale behoefte.

Gerealiseerde verhuur- en verkoopcores

- De druk op de woningmarkt neemt toe, zowel in de huur- als koopsector. Toevoeging van woningen is nodig om deze druk te beperken. Daarbij ligt de gemeente Noordwijk niet op een eiland. Als andere gemeenten niet ook hun productie realiseren blijft de druk groot en de schaarste in de gemeente Noordwijk bestaan. Regionale afstemming / tempoversnelling, conform RWA, blijft dan ook noodzakelijk.
- De druk op de sociale huursector is in de regio Holland-Rijnland hoog. Binnen de regio behoort de gemeente Noordwijk tot de gemeenten met de hoogste druk op de sociale huursector.

Enquête verhuishwensen

- De verhuisgeneigdheid is onder jongeren / starters op de woningmarkt relatief hoog. Dit sluit ook aan bij de omvang van de verhuisstromen in de gemeente. De jongeren zorgen voor de dynamiek / beweging op de woningmarkt. Doorstroming kan dan ook het best gestimuleerd worden onder deze groepen met een hoge verhuisbereidheid.
- De wensen richten zich in sterke mate op betaalbare woningen. Los van de haalbaarheid van deze woonwens, is dit een signaal dat de consument prijzen als (te) hoog ziet. Vraag is wel hoe krijg je in deze markt onder hoge prijsdruk deze woningen beschikbaar, te meer daar mensen tegelijkertijd veel waarde hechten aan verduurzaming, en een instapklare of levensloopbestendige woning.

Behoefte sociale huur en middenhuur

- Uitgaande van de lokale vraag ligt er op basis van demografische ontwikkelingen een behoefte 440 tot 550 sociale huurwoningen tot 2030

(afhankelijk van de welvaartsgroei). Bij dit aantal woningen blijft het huidige tekort bestaan en wordt niet ingespeeld op de regionale vraag.

- Voor het inlopen van het actuele tekort zijn nog circa 700 sociale huurwoningen extra nodig. De vraag is in welke mate dit tekort ingelopen moet en kan worden. Bij een programma van minimaal 30% in sociale huur, zoals in het coalitieprogramma verwoord, wordt het tekort voor iets meer dan de helft ingelopen. Inlopen van het volledige tekort vraagt nog extra toevoegingen in de sociale huursector.
- Het realiseren van dit programma vergt een forse inspanning. Zowel de aantallen gebouwde woningen blijft achter bij de planning: tussen 2015 en 2018 zijn circa 550 woningen gerealiseerd (180 woningen per jaar, terwijl de behoefteraming uitgaat van 190 tot 250 woningen per jaar). Daarbinnen zijn nog eens minder sociale huurwoningen gerealiseerd (sinds 2015 is het aanbod iets afgenomen). Dit vraagt borging van toevoeging van voldoende sociale huurwoningen in het programma.
- Bij extra nieuwbouw voor de (boven)regionale vraag zal ook een deel van de vraag gericht zijn op sociale huur. Deze vraag is echter relatief kleiner dan de lokale vraag naar sociale huur.
- Middeninkomens kunnen moeilijk terecht in de sociale huur en in de koopsector. Als zij al in een sociale huurwoning wonen, blijven zij hierdoor hier vaak wonen en groeit de benodigde sociale huurvoorraad. Daarnaast is voor hen aanvullend aanbod nodig in de middenhuur (tot circa € 1.000) of koop tot € 275.000. Het gaat om maximaal 1.000 huishoudens (waarvan een onbekend deel genoeg vermogen heeft om een woning te kopen). Realisatie van deze woningen is in de huidige markt lastig, door de continu opwaartse prijsdruk.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

- De gemeente Noordwijk heeft een woningbouwopgave voor de lokale behoefte van bijna 2.100 woningen tot 2030, en voor de regionale opgave

van nog eens bijna 500 woningen. Aanvullend zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de opvang van de woningbehoefte uit de Haarlemmermeer / MRA. Tot op heden weet de gemeente de woningbouw aantallen niet te bereiken.

- Wanneer het vrijkomende aanbod wordt vergeleken met de kwalitatieve vraag dan verwachten we in de gemeente Noordwijk tekorten in (sociale) huur- en koopappartementen (tot € 200.000). Ook zien we tekorten in de grondgebonden koopwoningen tot ongeveer € 300.000 (zie ook voorgaande hoofdstukken).

Aandachtspunten woningbouwopgave per kern

- Gelet op de ruimtelijke mogelijkheden is de behoefte voor Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen vooral op locaties in Noordwijk-Binnen op te vangen. Dan gaat het om een gevarieerd programma met een accent op appartementen (huur en koop).
- Gelet op de druk op de woningmarkt in Noordwijkerhout is de behoefte in deze kern relatief groter dan in De Zilk. Het accent kan in deze kernen iets meer liggen op grondgebonden woningen.

Vijf kernopgaven voor de woonvisie

Op basis van de voorgaande hoofdstukken zijn er voor de woonvisie van de gemeente Noordwijk de volgende strategische opgaven te herleiden:

1. De gemeente Noordwijk staat voor een complexe opgave. De woningmarkt staat onder grote druk en er is behoefte aan meer woningen. Tegelijkertijd is de vraag vooral gericht op sociale en betaalbare huur- en koopwoningen. De sturingsmogelijkheden van de gemeente om deze opgaven te realiseren zijn beperkt. Dit vraagt een maximale benutting van de (resterende) sturingsmogelijkheden op het te realiseren kwantitatieve

en kwalitatieve programma: naar bouwmogelijkheden en segmenten, mede in relatie tot de opgaven in de bestaande woningvoorraad.

2. De bevolking van de gemeente Noordwijk wijkt af van het regionale gemiddelde: meer ouderen en meer hoge inkomens. Voor een meer evenwichtige opbouw is op de woningmarkt aanvullend ruimte nodig voor jonge huishoudens. Ook voor lage en middeninkomens is er onvoldoende woningaanbod.
3. De druk op de woningmarkt van de gemeente Noordwijk is groot en neemt verder toe. Dat geldt voor de hele regio, maar nog meer in de gemeente Noordwijk. Toevoeging van woningen is nodig om de druk enigszins te verlichten, en niet verder op te laten lopen. Dan gaat het tot 2030 om bijna 2.100 woningen voor de lokale behoefte en 500 woningen voor de regionale vraag. Aanvullend ligt er nog een opgave vanuit de Haarlemmermeer / MRA.
4. De vraag is in belangrijke mate gericht op betaalbare huur- en koopwoningen. Deze woningen zijn relatief beperkt aanwezig in de gemeente Noordwijk. Doorstroming heeft voor het bedienen van de vraag naar deze woningen dan ook beperkt effect. Het gaat dan om toevoeging van netto minimaal 1.140 sociale huurwoningen. Daarboven is nog aanbod nodig ter compensatie van te verkopen of te liberaliseren sociale huurwoningen (omklappen naar het middensegment). Dit aantal is nog onvoldoende geborgd in de woningbouwplannen.
5. Naast de doelgroep voor sociale huur is er ook een groep middeninkomens waarvoor weinig aanbod beschikbaar is. Dan gaat het om woningen in de middenhuur tot circa € 1.000 en koopwoningen tot € 275.000. Realisatie van betaalbare koopwoningen is in de huidige markt lastig, en vaak eenmalig door de continu opwaartse prijsdruk.

Bijlage begrippenlijst

Binnenverhuizers: Huishoudens die bij verhuizing een nieuwe woning binnen dezelfde gemeente betrekken.

Corporatiedoelgroep: woningcorporaties moeten 80% (tijdelijke regeling herziene Woningwet, geldend tot 1 januari 2021) van hun vrijkomende woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 720,42, prijspeil 2019) toewijzen aan huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Dit zijn huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 38.035 (prijspeil 2019). Daarnaast beschouwt het rijk ook huishoudens met een laag middeninkomen tot de doelgroep. Voor hen is maximaal 10% ruimte bij woningtoewijzing. De grens voor deze groep ligt bij € 42.436 (prijspeil 2019).

Doelgroep huurtoeslag: Huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Bij eenpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op € 22.700 (onder AOW-leeftijd) of € 22.675 (boven AOW-leeftijd), voor meerpersoonshuishoudens op € 30.825 (onder AOW-leeftijd) of € 30.800 (boven AOW-leeftijd).

Doorstromers: Verhuizende huishoudens die een zelfstandige woning achterlaten en een andere zelfstandige woning betrekken. De woning die wordt achtergelaten is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid: Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Eengezinswoning: Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Goedkope scheefheid: Huishoudens met een inkomen waarmee zij niet tot de corporatiedoelgroep behoren (boven € 42.436) die wel in een corporatiewoning wonen.

Huurprijsgrenzen huurtoeslag: De kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens zijn bepalend voor de huurtoeslag die huishoudens afhankelijk van leeftijd en samenstelling kunnen krijgen. In 2019 lag de kwaliteitskortingsgrens bij € 424,44, de eerste aftoppingsgrens bij € 607,46, de tweede aftoppingsgrens bij € 651,03 en de huurtoeslaggrens (of liberalisatiegrens) bij € 720,42.

Huurtoeslag: Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de minimum basishuur (onder € 224,99, prijspeil 2019) of hoger dan de liberalisatiegrens (€ 720,42, prijspeil 2019) komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Meergezinswoning: Ook wel appartement. De typen lopen uiteen van een boven- of benedenwoning, flat tot (portiek)etagewoning met of zonder lift.

Middenhuur: Huurwoningen in de vrije huursector met een maandhuur van € 720,42 - € 1.000.

Particuliere verhuurders: Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), rechtspersonen of particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Starters: Een huishoudens dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en een zelfstandige woning betreft.

Vertrekkers: Huishoudens die bij verhuizing de gemeente verlaten.

Vestigers: Huishoudens die zich in een gemeente vestigen van buiten de gemeente.

WOZ-waarde: De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Bijlage 3 Uitvoeringsprogramma versie 3 november 2020

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2020-2030

Inleiding	2
Harmonisatie wonen	2
Uitgangspunten woonagenda 2020-2030	3
Prioriteiten	3
Segmentering	3
Planning 2020-2030	3
Volle inzet voor meer nieuwbouw	3
Juiste woningen toevoegen en segmentering	4
Mogelijkheden voor prettig thuis wonen	6
Naar een klimaatneutraal Noordwijk	7
Financiën	8
Capaciteit	8

Inleiding

Het uitvoeringsprogramma is een uitwerking van de woonvisie 2020-2030, waarin de maatregelen, prioriteitsstelling en actiehouders van de woonvisie zijn vervat. Het betreft een eerste uitwerking. Na vaststelling van de separate verordeningen eind december 2020 en vaststelling van de woonvisie begin 2021 volgt een concrete uitwerking.

Harmonisatie wonen

Zowel de voormalige gemeente Noordwijk als Noordwijkerhout hadden verordeningen en beleid die gebaseerd zijn op de huidige woonvisies van de voormalige gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout en De Zilk.

Bij de vaststelling van de definitieve woonvisie 2021-2030 worden deze verordeningen, indien nodig, inhoudelijk aangepast op het woonbeleid van de nieuwe woonvisie.

Onderwerp	Noordwijk	Noordwijkerhout	Planning
<i>Woonvisie</i>	Noordwijkse Woonagenda d.d. 2 februari 2017	Woonvisie Noordwijkerhout d.d. 28 september 2017	Vaststelling Q1 2021
<i>Verordening Starterslening</i>	Verordening startersleningen laatste wijziging d.d. 17 december 2015	Verordening startersleningen gemeente Noordwijkerhout d.d. 9 juli 2015	Is september 2020 vastgesteld
<i>Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw</i>	Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen te Noordwijk d.d. 30 mei 2017	Volkshuisvestingsfonds	Q4-2020 harmonisatie Q 1/Q2 indien nodig aanpassing nav definitieve woonvisie
<i>Leegstandsvergunningen</i>	Beleidsregel leegstandsvergunningen d.d. 1 oktober 2011	Beleidsregels Leegstandswet 2009	Conform wettelijk is vastgelegd. Geen nieuw beleid nodig
<i>Afwegingskader woningbouwplannen</i>	Afwegingscriteria woningbouwplannen d.d. 18 oktober 2016	Onderdeel woonvisie Noordwijkerhout	Onderdeel nieuwe woonvisie Q1 2021
<i>Beleid Kantorentransformatie (van Werken naar Wonen)</i>	Starten met wonen		Onderdeel nieuwe woonvisie Q1 2021 en onderdeel economie
<i>Huisvestingsverordening splitsen, samenvoegen en onttrekken</i>	Verordening Beheer woningvoorraad Noordwijk 2016	Geen verordening	Is onderdeel van project Gebruik Woningen
<i>Achtervangovereenkomst met WSW</i>	Achtervangovereenkomst Stek	Achtervangovereenkomst Padua	Q4-2020

Uitgangspunten woonagenda 2020-2030

Prioriteiten

- Voldoende tempo in realisatie van plannen
- Sturen op plannen die maatschappelijke meerwaarde hebben en op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, inclusief toevoegen sociale huurwoningen
- Bijdragen aan een prettig thuis, door toevoegen van toegankelijke en specifieke woonzorgvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag en aandacht voor betaalbaar, veilig en beschut wonen
- Energietransitie woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, en een klimaatbestendige woon- en leefomgeving

Segmentering

In de woonvisie is een groot aantal instrumenten besproken die ervoor moeten zorgen dat de juiste woningen gebouwd gaan worden. Hieronder worden deze instrumenten schematisch weergegeven.

Tabel uit de woonvisie

Eigendom	Prijsklasse (prijspeil 2020)		Sturing %
Huur	Sociaal	< € 737,14	Minimaal 30%
	Middelduur	€ 737,14 - € 1000	Minimaal 15%
	Duur	> € 1000	Markt
Subtotaal gestuurd huurwoningen			Minimaal 45%
Koop	Goedkoop en middelduur	< € 325.000*	Minimaal 25%
	Duur	> € 325.000	Markt
Subtotaal gestuurd koopwoningen			Minimaal 25%
Totaal			Minimaal 70% sturing

* NHG-grens; voor extra energiezuinige woningen, conform NHG, < € 344.500

Kernspreiding: De behoefte spreidt zich over de kernen: circa 40% in Noordwijk-Binnen, 35% in Noordwijkerhout, 20% in Noordwijk aan Zee en 5% in De Zilk.

Planning 2020-2030

Volle inzet voor meer nieuwbouw

Projectteam woningbouw en segmentering		
Nr.	Doel, acties en planning	Regie en partners
1	Ambtelijke capaciteit inzetten om te versnellen • 2021: Projectteams organiseren • 2020-2030: Ambtelijke kennis activeren en waar nodig inhuren	Gemeente
2	Verordeningen vernieuwen • 2021: Verordeningen en woonvisie 2020-2030 bijwerken voor de fusiegemeente, zie pagina 2	Gemeente

3	Beleidskader gebruik woningen • 2020: Naast meer woningen door nieuwbouw willen we ook de huidige woningvoorraad goed benutten voor woondoeleinden. Hiertoe werken we ons beleidskader “gebruik woningen” uit. • Afstemmen en uitvoeren beleidskader “gebruik woningen”	Gemeente, bewoners en belangen-organisaties
4	Woningbouwlocaties realiseren • 2020-2021: We inventariseren kansrijke woningbouwlocaties en faciliteren de ontwikkeling hiervan, bijvoorbeeld als gevolg van splitsen, functieverandering of herontwikkelen van kantoren, scholen of kerken. We voeren actief grond(verwervings)beleid. Bij herontwikkelingen gaan we met de corporaties na of door gebiedsontwikkelingen met herstructurering verdichting gerealiseerd kan worden. • 2020: Met de corporaties brengen we in beeld waar de komende periode sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden, of waar in een gebiedsontwikkeling verdichting mogelijk is. Voor die locaties bepalen de gemeente en corporaties een aanpak om hier ook tot realisatie van sociale huurwoningen te komen, en tegen welke voorwaarden: grondprijzen, exploitatietermijn, huurprijs en doelgroepen.	Gemeente, marktpartijen, Stek, AvP
5	Opgavetafel juiste woningen realiseren • 2020-2021: Gelet op de noodzakelijke snelheid van het woningbouwprogramma zetten we de beschikbare ambtelijke capaciteit in voor plannen die snel te realiseren zijn. Wij richten een samenwerkingstafel woningbouw op, waarin we met ontwikkelende partijen (inclusief corporaties) concrete afspraken maken over versnelling.	Gemeente, marktpartijen, Stek, AvP
6	Kritisch reflecteren op de stapeling van eisen • 2020: We kijken kritisch naar stapeling van eisen vanuit de gemeente, bijvoorbeeld ten aanzien van woonoppervlak, groen, speelplekken, welstand, parkeernormen; met behoud van normen ten aanzien van duurzaamheid. • 2020: Hiervoor voeren nader onderzoek uit naar aanvullende eisen ten aanzien van groen en parkeernormen, mede in het licht van de huidige mobiliteitsontwikkelingen (alternatieve mobiliteitsoplossingen). • 2020: Realistische kaders opstellen: Parkeerbeleid, duurzaamheidseisen woning, energieprestatievergoeding	Gemeente, marktpartijen, Stek, AvP
7	Tijdelijke woningen • 2020-2021: Geschikte locaties opzoeken voor tijdelijke woningen. We benutten locaties die na 2030 gepland zijn nu reeds door tijdelijke ontwikkeling toe te staan. • 2020-2030: Tijdelijke woningen naar vraag realiseren	Gemeente, Stek, AvP, marktpartijen

Juiste woningen toevoegen en segmentering

Projectteam woningbouw en segmentering		
Nr.	Doel, acties en planning	Regie en partners
8	Prestatieafspraken AvP en Stek 2020-2021: Actualiseren prestatieafspraken 2020-2030: Implementeren prestatieafspraken Uitvoering paragraaf 6.3. van de woonvisie	Gemeente, Stek, AvP

9	Maatwerk en monitoren segmentering 2020-2030: Uitgangspunt: minimaal 30% sociale huur/15% middeldure huur/25% middeldure koop. Verdeling over kernen/projecten 600 sociaal Stek voor 2027 (opgenomen in prestatieafspraken Stek) Met Antonius van Padua kijken we naar mogelijkheden voor circa 350 sociale huurwoningen in Noordwijkerhout en De Zilk.	Gemeente, Stek, AvP, marktpartijen
10	Verordening bestemmingsreserve 2021: Indien nodig aanpassen verordening bestemmingsreserve sociale huur aan de kaders uit de woonvisie: Voor uitzonderingssituaties waar ergens in de gemeente de genoemde programmering niet kan worden bereikt, zal de gemeente als alternatief een storting in de “bestemmingsreserve sociale huur” eisen.	Gemeente, marktpartijen, Stek, AvP
11	Inzetten privaat- en publiekrechtelijk instrumentarium 2021: - Anterieure overeenkomst - Doelgroepenverordening - Bestemmingsplan - Zelfbewoningsplicht - Koopgarant - Erfpacht	Gemeente, marktpartijen, Stek, AvP
12	Flexwonen 2020-2030: We bieden ruimte aan flexibiliteit door tijdelijke woonvormen en tijdelijke contracten voor diverse doelgroepen in de gemeente Noordwijk. Met corporaties onderzoeken we de mogelijkheden hiervoor en monitoren we de behoefte.	Gemeente, marktpartijen
13	Alternatieve woonvormen 2020-2030: Voor variatie en vernieuwing van het aanbod faciliteren we initiatiefnemers die binnen de genoemde kaders invulling willen geven aan alternatieve woonvormen, zoals kangoeroewoningen, tiny-houses, groepswonen, flexwonen of kamergewijze verhuur. Daarnaast monitoren we de behoefte.	Gemeente, Stek en AvP, Marktpartijen, bewoners en belangenorganisaties
14	Lokaal maatwerk 2020-2030: Lokaal maatwerk voor lokale doorstromers, starters, senioren en bij goedkope woningen (met tijdelijk contract voor starters), incl. jaarlijkse monitoring effecten per kern. Nadere uitwerking in 2021 op basis van de woonvisie.	Gemeente, Stek, AvP, bewoners en belangenorganisaties
15	Starterslening 2020-2030: Inzet starterslening	Gemeente
16	Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2020-2030: Arbeidsmigranten zijn essentieel onderdeel van onze samenleving. Wij willen hen adequate huisvestingplaatsen bieden, volgens kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de (regionale) beleidsregel “Ruimtelijke randvoorwaarden logiesgewijze huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Duin- en Bollenstreek” (2018). Bij bestaande situaties handhaven wij op plekken die niet aan de eisen voldoen, of waar geen vergunning voor is afgegeven. Dit doen we dus hand-in-hand met realisatie van nieuwe huisvestingsvormen, mogelijk in een mix met andere doelgroepen. Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in de gemeente Noordwijk zullen hun plek moeten vinden in de koop- of huurvoorraad. Dit vraagt voldoende nieuwbouw (zie prioriteit 1).	Gemeente, marktpartijen

17	Huisvestingsvraag woonwagens In Holland-Rijnlandverband is eind 2020 onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen om zo recht te kunnen doen aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm. Volgens rijksbeleid mag de schaarste in dit segment van de woningmarkt niet groter zijn dan in andere segmenten. Als de schaarste wel groter is (langere wachttijden) gaan we na hoe we dit oplossen. Los van de omvang van de behoefte gaan we met bewoners van woonwagens in overleg over de kwaliteit en veiligheid van bestaande huisvesting.	Gemeente, bewoners en belangenorganisaties, regio
----	--	---

Mogelijkheden voor prettig thuis wonen

Projectteam wonen, welzijn en zorg		
Nr.	Doel, acties en planning	Regie en partners
	We zetten ons in om iedereen met een laag inkomen mogelijkheden te bieden om te participeren in de samenleving.	
18	Aanpak armoedeproblematiek 2020-2021: We voeren ons nieuwe minimabeleid uit, zodat betalingsachterstanden voorkomen worden. We bieden laagdrempelig budgetondersteuning aan en maken afspraken met de woningcorporaties en andere partners om problemen vroegtijdig in beeld te krijgen.	Gemeente, Stek, AvP, welzijnspartners, MEE, Kwadraad
	We verbeteren bij de inrichting en het beheer de toegankelijkheid en ontmoetingsmogelijkheden in de buitenruimte.	
19	Wijken met gezondheidsachterstanden 2020-2022: We brengen wijken met gezondheidsachterstanden in kaart. Gevolgd door het opzetten van een gebiedsgerichte aanpak om gezondheidsachterstanden aan te pakken door verbetering van de buitenruimte in deze wijken.	Gemeente, Stek, AvP, Noordwijk voor Iedereen, wijkverenigingen, welzijns- en zorgpartners.
20	Verbeteren toegankelijkheid voor mensen met een beperking In 2021 worden de knelpunten in de toegankelijkheid van wijken in beeld gebracht. De aanpak hiervan volgt per 2022. We voeren met regelmaat buurtschouwen uit en promoten Fixi om kleine verbeteringen in de toegankelijkheid snel te verbeteren.	Gemeente, Stek, AvP, Noordwijk voor Iedereen, wijkverenigingen, welzijns- en zorgpartners
	We bevorderen het langer zelfstandig thuis wonen.	
21	Uitvoeren taskforce wonen en zorg 2021-2024: We voeren een woonzorganalyse uit en stellen een woonzorgvisie op. Aan de hand hiervan verbeteren we de informatievoorziening over het levensloopbestendig maken van bestaande woningen.	Gemeente, Stek, AvP, welzijns- en zorgpartners
22	Informatievoorziening over doorstroom mogelijkheden 2020-2030: We informeren en adviseren huurders over mogelijkheden om door te stromen naar passende woonvormen.	Gemeente, Stek, AvP, welzijns- en zorgpartners
23	Onderzoeken blijverslening 2021-2022: We onderzoeken kansen in de blijvers- of verzilverlening van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) voor het levensloopbestendig en toegankelijk maken van woningen.	Gemeente
	We intensiveren de samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg	
24	Versterking netwerk wonen en zorg 2021: We stimuleren overleg en informatie-uitwisseling tussen huisvesters, partners vanuit zorg-welzijn-gezondheid en gemeente. We	Gemeente, deelnemers huidige Zorgpact en andere partners

	betrekken deze partijen bij de uitvoering van de woonvisie en we onderzoeken de mogelijkheden om een ketensamenwerking op te zetten in de aanpak van gecombineerde problematiek.	
We faciliteren uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen of jeugdhulp met verblijf		
25	Uitstroom beschermd wonen Doorlopend: We continueren contingentenregeling zodat deze doelgroepen gehuisvest kunnen worden. We maken prestatieafspraken met corporaties, politie, sociale wijkteams over uitstroom Beschermd wonen / maatschappelijke opvang.	Gemeente en corporaties
26	Aanpakken multiproblematiek 2020-2022: We onderzoeken de verbetering van informatiedeling en privacy borging om multiproblematiek gericht aan te kunnen pakken (Tot eind 2021 is een procesregisseur beschikbaar. Deze formatie vervalt per 1 januari 2022).	Gemeente, politie, woningcorporaties
27	Ontwikkeling buurtaanpak 2020-2022: We ontwikkelen een brede aanpak voor straten of buurten waar – door een concentratie van problematiek – een benadering per huishouden niet werkt.	Gemeente, Stek, AvP, welzijns- en zorgpartners.
We zetten ons in voor alternatieve woonvormen		
28	Geclusterd woonvormen 2020-2022: We stimuleren de bouw van woonvormen waarbij alleenstaande inwoners in groepsverbanden kunnen wonen. We stimuleren bij projectontwikkelaars op het bouwen met natuurlijke contact mogelijkheden en gemeenschappelijke ruimten. We stimuleren ruimtelijke verdichting bij nieuwbouw om mobiliteit een kleiner obstakel te maken voor sociale interactie. We starten een 2e Thuishuis in Noordwijkerhout en evalueren beide pilots.	Gemeente
29	Zorggeschikte woningen Doorlopend: We faciliteren ontwikkelaars om woningen te bouwen die geschikt zijn voor de zorg voor bepaalde doelgroepen zoals mensen met een autisme spectrumstoornis. Voor woningcorporaties wordt dit meegenomen in de prestatieafspraken.	Gemeente, zorgaanbieders, Stek, AvP en ontwikkelaars
30	Mantelzorgwoningen 2022: We onderzoeken de toepasbaarheid van verschillende vormen mantelzorgwoningen (Kangaroo-woning / tijdelijke units / tuinhuisjes). We stellen een regeling op waaraan aanvragen kunnen worden getoetst. We onderzoeken een stimuleringsregeling voor mantelzorgwoningen.	Gemeente

Naar een klimaatneutraal Noordwijk

Energietransitie wonen		
Nr.	Doel, acties en planning	Regie en partners
We zetten in op duurzame bouw en een aardgasloze warmtevoorziening		
31	Energietransitie Vanuit de warmtetransitievisie maken we in 2021 duidelijk welke wijken we volgtijdelijk willen aanpakken voor 2030, om deze aardgasloos te maken. Dit doen we in samenwerking met netbeheerders en woningeigenaren in de wijk, waaronder de corporatie om gelijktijdig de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in die wijk aan te pakken.	Gemeente, Stek, AvP, Marktpartijen, bewoners en belangenorganisaties

	We bereiden ons voor op de impact van de energietransitie op de woningvoorraad, financiële gevolgen voor particuliere woningeigenaren en woningcorporaties.	
	We zetten ons om energiearmoede te voorkomen en ondersteunen particulieren in het verbeteren van eigen woningen	
32	Financiële ondersteuning duurzaamheid 2020-2030: Mensen met een laag inkomen die onvoldoende in staat zijn om hun woning energetisch te verbeteren, ondersteunen we ter voorkoming van energiearmoede. Dit doen we door subsidies, uitdagen van marktpartijen om financieringsconstructies in te zetten, en de duurzaamheidslening.	Gemeente, bewoners en belangenorganisaties
33	Informatievoorziening energietransitie 2020-2030: We zorgen voor voorlichting over verduurzaming van (particuliere) woningen, gericht op informatie over regelgeving en techniek, subsidies, financiering en financiële gevolgen energietransitie. <i>In samenhang met informatievoorziening over toegankelijkheid.</i>	Gemeente, bewoners en belangenorganisaties
	We treden als gemeente op als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen	
31	Energiecoöperaties 2020+: We treden als gemeente op als regisseur om kennis en uitvoerende partijen bij elkaar te brengen, bijvoorbeeld door de ondersteuning van lokale energiecoöperaties of initiatieven als een postcoderoos.	Gemeente, bewoners en belangenorganisaties, zorg- en welzijnsaanbieders
	<i>We zetten in op de vergroening van de openbare ruimte, het verminderen van wateroverlast, verdroging en hittestress</i>	
32	Klimaatadaptatie en hittestress Voor de bestaande wijken zetten we in op het vergroenen van de openbare (buiten)ruimte; ter vermindering van wateroverlast, verdroging en hittestress. Wij zoeken hierbij samenwerking met de woningcorporaties. Samen geven we voorlichting over een klimaatrobuuste tuin en leefomgeving (incl. subsidies).	Gemeente, Stek, AvP, marktpartijen, bewoners en belangenorganisaties

Financiën

Capaciteit

Voor de uitvoering van *Mogelijkheden voor prettig thuis wonen* is in ieder geval 1 fte aan extra capaciteit nodig. Onder dit voorbehoud kan het programma *Mogelijkheden voor prettig thuis wonen* vanaf 2021 worden uitgevoerd.

Na vaststelling van de separate verordeningen eind december 2020 en vaststelling van de woonvisie begin 2021 volgt een concrete uitwerking van het Uitwerkingsprogramma, inclusief een nadere uitwerking van de financiën.

Bijlage 4 Memo toelichting financiële effecten Woonvisie 2020

Memo toelichting financiële effecten Woonvisie 2020

Bijlage bij : Woonvisie 2020
Behandeld door : Thea Bijlenga
Afdeling : Onroerende zaken/Grondzaken
Datum/versie : 3 november 2020, versie 1

Kanttekeningen

In de concept Woonvisie Gemeente Noordwijk (hierna woonvisie 2020) van 14 april 2020 worden eisen gesteld vanuit het afwegingskader woningbouw. Er wordt voorgesteld om verplicht minimaal 70 procent van het bouwprogramma te realiseren in één van de maatschappelijke segmenten. De onderverdeling van het maatschappelijk segment is eveneens gedefinieerd in de woonvisie 2020. De vrij in te delen percentages voor het midden, duur- en top segment zijn met het voorgestelde beleid beperkter en de bandbreedtes van de VON-prijzen van betaalbare koop en middel dure huurwoningen zijn versmald.

Aan de hand van deze memo worden de financiële effecten van de woonvisie 2020 inzichtelijk gemaakt, aan de hand van een aantal uitgangspunten, te weten: 1) opbrengsten vergelijking huidige woonvisie vs woonvisie 2020 en 2) de effecten op een fictieve grondexploitatie en 3) mogelijke aanpassingen om de financiële effecten (deels) op te vangen.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat grondopbrengst niet gelijk staat aan winst. Immers, de grondopbrengst wordt gebruikt ter dekking van de eerder gemaakte kosten voor de aankoop van de gronden, het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte.

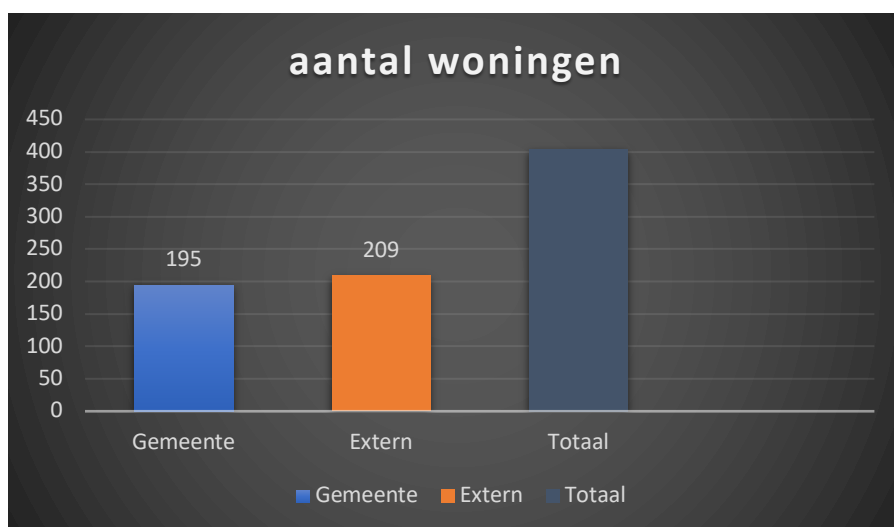
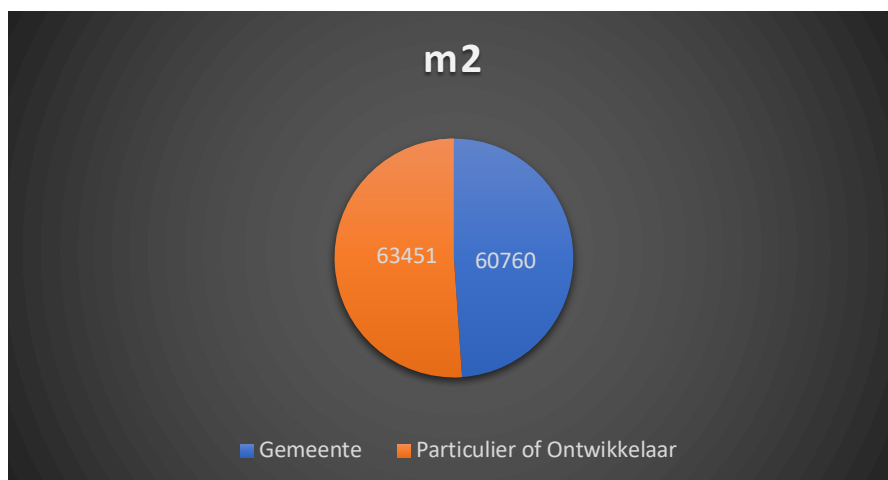
Overzicht huidige projecten van de gemeente Noordwijk

Onderstaand een overzicht van de huidige projecten van de gemeente Noordwijk. In de tabel wordt vermeld wat de status is van het project en of aanpassingen op het bouwprogramma mogelijk zijn. Van de projecten die in aanmerking komen voor aanpassing van het bouwprogramma is de oppervlakte van het plangebied vermeld.

Waar	Status	Aanpassing bespreekbaar	Oppervlakte plangebied
Losplaatsweg	Vastgesteld, bebouwing gereed	Nee	
Bronsgeest	Planvorming	Ja	Eigendom; Gemeente 57.766 m2 Vd Wiel 29.951 m2
Maarten Kruytstraat	Programma vastgesteld, planologische procedure	Nee	
Offem-Zuid	Vastgesteld, wordt bebouwd	Nee	

Boechorst (restgronden)	Vastgesteld, bebouwing gereed	Nee	
Centraal Park	Vastgesteld, bebouwing gereed	Nee	
Joh. V Hoornstr	Vastgesteld, wordt bebouwd	Nee	
't Zilt	Vastgesteld, wordt bebouwd	Nee	
Schippersvaartweg	Vastgesteld, gaat worden bebouwd	Nee	
Vorraden grond/ gronden nog niet in exploitatie			
Achterweg	Richtinggevende uitspraak door provincie Zuid- Holland	Nee	
Vd Mortelstraat	Planning 32 sociaal/4 goedkoop		
Jan Kroonsplein	Vastgesteld, plan past (grotendeels) in nieuwe woonvisie	Nee	
Wantveld	Komende 9 jaar geen verwachting bebouwing (bestemming overloop parkeren programma Noordwijk aan Zee)	Nee	
Bronkhorststraat, tegenover nr 69	Verkocht	Nee	
De Nes	Particuliere bouwmogelijkheden per perceel	Nee	
Hoek Vinkeveld	Buiten stedelijk gebied	Nee	
Verlengde Voorstraat	Alleen sociaal en midden dure woningen		
Ireneschool	Beschikbaar voor woningbouw/uitbreiding basisschool	Ja	Ca 3.000 m2
Molenweg	Particulier eigendom, gesprekken gaande	Ja	Ca 33.500 m2

Onderstaande schijf- en staafdiagram zijn gebaseerd op de gegevens van de woonvisie 2020 voor de nieuwe projecten waarvoor nog afspraak gemaakt kunnen worden.



Gemiddelde van 34,5 woningen per hectare

Aan de hand van bovenstaande blijkt dat circa 12 hectare aangepast moet worden naar de uitgangspunten van woonvisie 2020. Dit betekent tussen de 360 en 444 woningen, afhankelijk van dichtheid, verhouding grondgebonden en gestapeld woningen en de woninggroottes. Er is een gemiddelde van 34,5 woning per hectare aangehouden. Dit is een gemiddelde aan de hand van de indeling van de woonvisie 2020.

Conclusie:

De gemeente heeft op dit moment 6 hectare grond in eigendom waar het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden van de woonvisie 2020. Hierna is gerekend met deze 6 hectare. Uiteraard heeft de woonvisie 2020 ook een vergelijkbare financieel effect op locaties die in de toekomst eventueel aangekocht en ontwikkeld worden.

De lopende projecten hebben een gezamenlijk oppervlak van ruim 12 hectare. Van deze 12 hectare is circa 6 hectare in eigendom van de gemeente. Aanpassing van de gemeentelijke projecten aan de woonvisie 2020 heeft direct gevolgen voor de financiële resultaten.

Woningaantallen

In onderstaande tabel worden de te verdelen percentages van soorten woningen weergegeven. In de licht blauwe kolom de bestaande woonvisie en in de witte kolom de woonvisie 2020. In het **vet** gedrukt in de witte kolom de vastgestelde percentages per woningsoort (segmentering).

Programma	Aandeel in %	
	Bestaand	Woonvisie
Gebonden (koop)		
Sociaal	5%	0%
Betaalbaar / goedkoop	10%	10%
Midden duur	20%	15%
Duur - 2 [^] 1 kap	20%	20%
Top - vrijstaand	10%	10%
appartement middenduur	0%	0%
Gestapeld (huur)		
Sociaal	25%	30%
Betaalbaar / goedkoop	5%	0%
Midden duur	5%	15%
	100%	100%

Het aantal woningen op basis van 6 hectare, verschilt 10 stuks tussen de bestaande woonvisie en de woonvisie 2020. De verschillen per segment van de woningen zijn zichtbaar in onderstaande tabel.

aantal woningen	2020	
	Bestaand	Woonvisie
Gebonden (koop)		
Sociale koop	10	0
Betaalbaar grondgebonden (koop)	20	21
Middenduur Grondgebonden (koop)	39	31
Duur - grondgebonden	39	41
Top - grondgebonden	20	21
appartement middenduur	0	0
Gestapeld (huur)		
Sociaal appartement (huur)	49	62
Betaalbaar appartement (huur)	10	0
Middenduur appartement	10	31
Totaal	197	207

Conclusie:

De nieuwe woonvisie heeft geen grote impact op het aantal woningen. Aanpassing of finetunen van woninggrootte, aanpassing m2 en dergelijke kan het aantal woningen verhogen.

Financiën

In onderstaand overzicht staan de verschillen voor een fictief plangebied qua kosten, opbrengsten en het eindsaldo. Daarnaast wordt het aantal woningen vermeld dat een gemiddelde is van de in te delen segmenten. Let wel, dit is een theoretische doorrekening op hoofdlijnen, zonder dat er specifiek naar de locatie is gekeken.

Overzicht 6 hectare	Plan overzicht 2020		
	Bestaand	Woonvisie	Vershil
Totale kosten	13.246.416	13.268.274	-21.858
Totale opbrengsten	16.618.871	13.476.248	3.142.623
Saldo	3.372.455	207.974	3.164.480
Aantal woningen	197	207	-10
Gestapeld	35%	45%	-10%
Grondgebonden	65%	55%	10%

Conclusie:

De gemeente heeft momenteel ruim 6 hectare in bezit waar zij direct invloed op kan uitoefenen op basis van de segmentering van het bouwprogramma uit de woonvisie 2020. De gemeente zal zonder aanpassing of finetunen van deze indeling een potentieel resultaat verliezen van ca € 3,1 miljoen euro. De opbrengst potentieel daalt van € 3.37 miljoen naar € 0.2 miljoen, op basis van 6 hectare.

Door middel van aanpassing van woningtype/woninggrootte/ aanpassing VON-prijs kan het verlies van het opbrengspotentieel gedeeltelijk beperkt worden.

Gronden niet in eigendom van de gemeente

Voor de effecten op de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente is een marktconsultatie uitgevoerd waarin gevraagd is of een particulier/projectontwikkelaar een dergelijk programma zou willen realiseren. De conclusie is dat, afhankelijk van de boekwaarde en urgentie bij de projectontwikkelaar/ grondeigenaar, projecten met de woonvisie 2020 ontwikkeld kunnen worden.

Projectontwikkelaars zullen een afweging maken of men met dit woningbouwprogramma zonder vertraging zal ontwikkelen of dat wordt besloten te wachten en later te ontwikkelen, bij een eventuele nieuwe of aangepaste woonvisie. Daarnaast is niet uit te sluiten dat de huidige gezondheids crisis overgaat in een economische crisis. Waardoor investeerders een hoger rendement verlangen omdat het risico op dit moment hoger is.

Bijlage 5 Dynamische woningbouwplanlijst Noordwijk versie 27 oktober 2020

- Exclusief afgeronde en vervallen projecten

Categorie woonvisie3																					
Kern	Categorie woonvisie			Plan	BSD	jaar_eerste_oplevering	jaar_laatste_oplevering	Totale capaciteit	Restcapaciteit	Huur sociaal < € 720	Middeldure huur < € 1.000	Huur > € 1.000	Huurprijs onbekend	Koep sociaal < € 200.000	Middeldure koop < € 350.000	Koop > € 350.000	Onbekend huur of koop				
	id																				
Hard	De Zilk	1	8117	Het Zilt	Ja	2021	2026	32	32	-	-	-	-	16	-	-	16	-			
		Totaal 1							32	32	-	-	-	-	16	-	-	16	-		
		2	21298	Particuliere ontwikkeling	Ja	2020	2020	3	3	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	
	Totaal 2							3	3	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-		
	Totaal De Zilk							35	35	-	-	-	-	16	3	-	16	-			
	Noordwijk	Totaal 1	1	6743	Offem Zuid (complex 51)	Ja	2019	2026	701	588	210	-	-	-	-	-	112	379	-		
			9736	Boechorst: DE VOORHOF (56)	Ja	2019	2020	31	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	-		
			16181	Rembrandtweg 12 (Opduijn/Midduijne)	Ja	2018	2022	8	8	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-		
			21461	Joh. van Hoornstraat eo (vh Northgohal eo)	Ja	2021	2021	62	62	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
			30304	Voorstraat 114-116	Ja	2020	2021	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-		
			30590	Particuliere ontwikkelingen realisatie cat1	(leeg)	2019	2023	15	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	
			41543	Van der Mortelstraat / Gooweg (Achmea)	Ja	2024	2025	162	162	49	-	-	101	-	-	-	-	12	-		
			42504	Julianastraat 50A	Ja	2022	2022	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-		
			42505	Duinweg 12/12A	Ja	2022	2022	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-		
			Totaal 1							987	843	321	-	-	101	-	-	151	399	15	
			Totaal 2	2	3121	Van de Mortelstraat (complex 14)	Ja	2020	2020	37	37	24	5	-	-	-	-	-	-	8	-
				6858	Centraal Park 1e fase (Duineveld)	Ja	2019	2021	95	56	-	-	-	-	-	-	-	-	95	-	-
				9734	Jan Kroonsplein (gemeente) (45)	Ja	2024	2025	58	58	14	-	-	-	-	-	-	-	-	41	-
				9737	Wantveld aansluitend terrein Groot Hoogwaak	Ja	2029	2029	36	36	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				9740	Wantveld Terrein Groot Hoogwaak	Ja	2020	2022	112	112	53	30	-	-	-	-	29	-	-	-	-
				16176	De Nes 1	Nee	2022	2023	8	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-
				16180	Maarten Kruijtsstraat (complex 44)	Ja	2022	2022	42	42	13	-	-	29	-	-	-	-	-	-	-
		16182		Hotels van Oranje	Ja	2025	2026	76	76	-	-	-	-	-	-	-	-	76	-	-	
		16183		Hotels van Oranje/Jan v. Henegouwenweg	Ja	2023	2024	25	25	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-	
		19440		Julianahofje (Albertus van Velsenstraat)	Ja	2024	2024	19	19	13	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	
		21453		Jan Kroonsplein (plan Admiraal)	Ja	2023	2023	19	19	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-	-	
		21454		Losplaatsweg (Boekerslootlaan 22 /PostNL)	Ja	2021	2021	20	20	6	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	
		21457		Particuliere ontwikkeling	Nee	2021	2021	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
		Totaal 2								548	509	159	35	-	48	3	29	202	64	8	
		4a		3378	Sancta Maria	Ja	2018	2023	160	115	-	-	-	-	-	-	-	160	-	-	
				5942	Noordwijkerduin/Willem vd Bergh	Ja	2027	2029	300	300	90	-	-	-	-	-	-	-	-	210	-
				6669	Bronsgheest (25)	Nee	2023	2029	330	330	132	33	-	-	-	-	-	66	-	99	
		Totaal 4a							790	745	222	33	-	-	-	-	226	-	309		
		4b	30302	GOM woningen	Nee	2021	2026	40	40	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-	-	
			30589	GOM woningen realisatie	Nee	2019	2024	57	57	-	-	-	-	-	-	-	-	57	-	-	
			Totaal 4b							97	97	-	-	-	-	-	-	97	-	-	
		Totaal Noordwijk							2.422	2.194	702	68	-	149	3	29	676	463	332		
		Noordwijkerhout	Totaal 1	1	7362	Mosseneest	Ja	2018	2022	69	12	-	-	-	-	-	63	6	-	-	
				16067	Locatie Kerkstraat 7/ vd Berg/Verdegaal	Ja	2020	2020	17	17	-	-	-	-	-	-	17	-	-		
				16072	Schippersvaartweg/ Munnekewij	Ja	2021	2022	45	45	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				(leeg)	Voormalig postkantoor Noordwijkerhout	Ja	(leeg)	(leeg)	18	18	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	
			Totaal 2	2	8085	Molenweg	Ja	2021	2026	149	92	45	18	-	-	-	63	23	-	-	
				16069	Herenweg 80	Ja	2021	2021	9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98	
				Totaal 4a	4a	6679	Sancta Maria	Ja	2018	2021	149	149	42	-	-	-	-	9	-	-	98
					6714	St. Bavo	Ja	2021	2026	75	54	-	-	-	-	-	-	-	75	-	-
			16027		Particuliere ontwikkeling	Nee	2019	2021	4	4	-	-	-	-	-	60	-	454	36	-	
			16169		Greenportwoningen Zeestraat (50)	Ja	2022	2022	7	7	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	
			16170		Greenportwoningen Abeelenpark	Nee	2018	2022	36	1	-	-	-	-	-	-	-	36	-	-	
			20489		Greenportwoningen, locaties onbekend	Nee	2019	2024	6	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	
			20490		Ruimte voor Ruimte-woningen	Nee	2018	2022	8	8	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	
20491			Landgoed Oud Leeuwenhorst		Nee	2019	2022	4	4	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-		
22699			Greenportwoningen Pilaarlan		Nee	2021	2026	150	150	-	-	-	-	-	-	-	150	-	-		
Totaal 4a										990	934	150	-	-	-	60	-	744	36	-	
Totaal Noordwijkerhout								1.288	1.175	237	18	-	-	69	63	767	36	98			
								3.745	3.404	939	86	-	149	88	95	1.443	515	430			
De Zilk	3		(leeg)	Onbekend	Ja	(leeg)	(leeg)	110	110	77	-	-	-	-	-	-	-	33			
	Totaal 3							110	110	77	-	-	-	-	-	-	-	33			
Totaal De Zilk							110	110	77	-	-	-	-	-	-	-	33				
Noordwijk	Totaal 3	3	9738	Wantveld Middendeel (complex 48)	Ja	2029	2029	150	150	39	-	-	-	-	-	111	-	-			
		21460	Herenweg 74	Ja	2022	2023	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-			
		23001	Prins Hendrikweg 17	Ja	2022	2023	2	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-			
		23002	Van Panhuysstraat 16 (kantoor NWS)	Ja	2022	2023	22	22	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		23003	Voorstraat 24	Ja	2021	2021	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4			
		30300	Losplaatsweg (Van der Wiel) 2e fase	Ja	2025	2025	12	12	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		30301	Koningin Astrid Boulevard Sonnevanc	Ja	2022	2023	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5			
		30303	Gat van Palace (Sea Palace)	Ja	2025	2026	88	88	-	-	-	-	-	-	-	88	-	-			
		30591	Particuliere ontwikkelingen realisatie cat3	(leeg)	2019	2023	23	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23			
		41545	Achterweg	Nee	2023	2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		42506	Schoolstraat 3-7	Ja	2018	2024	46	46	-	-	-	-	-	-	-	46	-	-			
		42507	Particuliere ontwikkeling	Ja	2025	2025	22	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22			
		42508	Landgoed Calorama	Ja	2025	2025	7	7	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-			
		42509	Ontwikkeling	Ja	2025	2025	32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32			
		(leeg)	DPO	Ja	(leeg)	(leeg)	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		De Nes 2	Ja	(leeg)	(leeg)	32	32	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		Herenweg 21-23	Ja	2024	2024	8	8	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6			
	Nicolaas Barnhoornweg	Ja	(leeg)	(leeg)	25	25	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17				
	Bronsgheest-2	Nee	2029	(leeg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Ontwikkeling	Ja	(leeg)	(leeg)	25	25	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Totaal 3							531	531	165	-	-	-	-	-	250	7	109				
Totaal Noordwijk							531	531	165	-	-	-	-	-	250	7	109				
Noordwijkerhout	Totaal 3	3	16070	Ontwikkeling	Ja	2021	2021	22	22	-	-	-	-	-	22	-	-				
		16071	Ontwikkeling	Ja	2020	2021	47	47	-	-	-	-	-	-	-	47	-				
		16075	Wijzigingsbevoegdheid Havenstraat	Ja	2028	2029	15	15	-	-	-	-	-	15	-	-	-				
		16078	Zeestraat West	Ja	2027	2027	28	28	-	-	-	8	-	-	-	20	-				
		16080	Locatie Ireneschool	Ja	2022	2022	23	23	-	-	-	-	-	-	-	23	-				
		22451	Locatie Ruigenhoek	Ja	2021	2028	20	20	-	5	-	-	2	13	-	-	-				
		(leeg)	Particuliere ontwikkeling	Ja	(leeg)	(leeg)	7	7	7	-	-	-	-	-	-	-	-				
Totaal 3							162	162	7	5	-	8	2	50	-	90					
Totaal Noordwijkerhout							162	162	7	5	-	8	2	50	-	90					
(leeg)	Totaal 3	3	16206	Particuliere ontwikkelingen	(leeg)	2019	2029	165	165	-	-	-	-	-	165	-	-				
								165	165	-	-	-	-	-	165	-	-				
Totaal (leeg)							165	165	-	-	-	-	-	-	165	-	-				
Totaal Hard Zacht	Noordwijk	Tijdelijke	41645	De Nes 1 - tijdelijke woningen	Ja	2021	2021	32	32	32	-	-	-	-	-	-	-				
		Totaal Tijdelijke woning						32	32	32	-	-	-	-	-	-	-				
	Totaal Noordwijk							32	32	32	-	-	-	-	-	-	-				
	Noordwijkerhout	Tijdelijke	41644	Zeestroom	Ja	2021	2021	22	22	22	-	-	-	-	-	-	-				
Totaal Tijdelijke woning							22	22	22	-	-	-	-	-	-	-					
Totaal Noordwijkerhout							22	22	22	-	-	-	-	-	-	-					
Totaal Tijdelijke woning							54	54	54	-	-	-	-	-	-	-					
Eindtotaal								4.767	4.426	1.242	91	-	157	90	145	1.858	612	572			

Huidige verplichte segmentering zoals opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda (en aangepast conform de regionale Woonagenda vwb het minimale percentage sociale huur van 25%):

Minimaal 30% sociaal: waarvan minimaal 25% sociale huur tot de liberalisatiegrens € 737,14 (prijsspeel 1 januari 2020) en maximaal 5% sociale koop (WOZ waarde tot € 200.000)
Minimaal 20% middelduur: koop met WOZ € 200.000 tot € 350.000 of huur van € 737,14 tot € 1.050