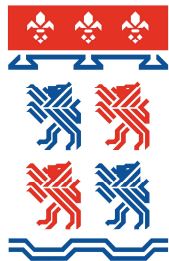


**gemeente
beverwijk**



gemeente Heemskerk



Woonvisie 2020

Beverwijk en Heemskerk

Duurzaam wonen in Beverwijk en Heemskerk





Inhoudsopgave

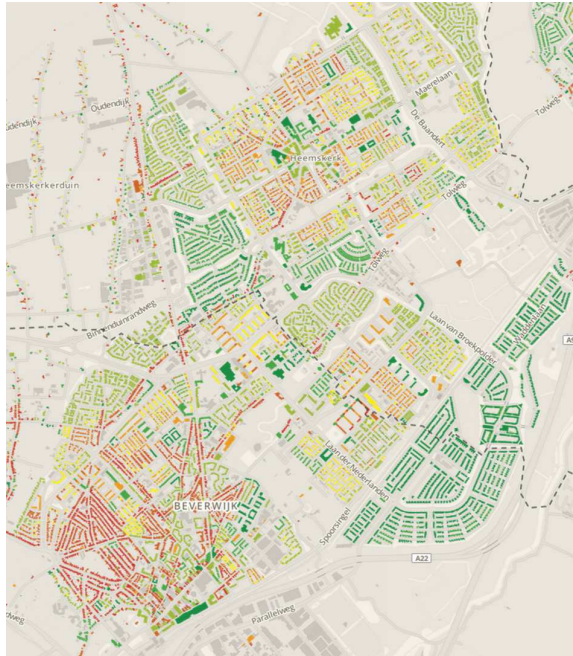
Hoofdstuk 1. Duurzaam wonen in Beverwijk en Heemskerk	8
1.1 Inleiding	8
1.2 Actuele ontwikkelingen	8
1.3 Wonen in Beverwijk en Heemskerk	9
1.4 Breed draagvlak	9
1.5 Stip op de horizon	9
Doelstelling	9
1.6 Evaluatie Woonvisie 2010-2015	10
Conclusies uit de evaluatie woonvisie 2010-2015	10
1.7 Prioriteiten woonvisie 2015-2020	11
Bestaande en nieuwe woningvoorraad.	11
1.8 Samenwerking & zeggenschap	12
1.9 Leeswijzer woonvisie	12
Hoofdstuk 2. Woongebied Beverwijk-Heemskerk	13
2.1 Handelsstad Beverwijk	13
Samenstelling bevolking Beverwijk	13
2.2 Heemskerk	15
Samenstelling bevolking Heemskerk	15
2.3 Één woningmarkt	16
2.4 Woningvoorraad Beverwijk Heemskerk 2014	16
2.5 Tekorten en overschotten in Beverwijk en Heemskerk in 2014.	17
2.6 Woningbehoefteprognose tot 2020	19
Toename aantal huishoudens	19
2.7 Woningvoorraad ontwikkelingen tot 2020	20
2.8 Confrontatie vraag – aanbod Beverwijk–Heemskerk tot 2020	21
Woonmarkt van Beverwijk en Heemskerk is complementair	21
Evenwicht op de woonmarkt bij beperkte reductie scheefwonen	22
2.9 Samenwerken, monitoren en bijsturen	22
2.10 Conclusie	23
Hoofdstuk 3. Betaalbaarheid	24
3.1 Inleiding	25
3.2 Doelstelling	25
3.3 Bestaand beleid	25
3.4 Vernieuwd beleid	25
3.4.1 Monitoring betaalbaarheid	25
3.4.2 De primaire doelgroep.	26
3.4.3 Huurders uit de secundaire doelgroep in een sociale huurwoning	26
3.4.4 Goedkoop scheefwonen bestrijden	27
3.4.5 Kopers van een woning goed informeren.	28
3.4.6 Lage middeninkomens in de vrije sector.	28
3.4.7 Ouderen met hoge woonlasten na verhuizing	28
3.4.8 Jongeren	28
3.4.9 Huishoudens met financieel probleem in koopwoning	28
3.5 Actieplan	29

Hoofdstuk 4. Thema: Wonen, welzijn en Zorg	30
4.1 Inleiding	31
Scheiden wonen en zorg	31
4.2 Doelstelling	32
4.3 Bestaand beleid	32
4.3.1 Sociale (wijk) Teams	32
Wmo- consulenten	33
4.3.2 Grijswijzer	33
4.3.3 Noodteam	33
4.3.4 Woonruimteverdeling	33
4.3.5 Regionale woon-zorg agenda	34
4.4 Vernieuwd beleid	34
4.4.1 Levensloop geschikt bouwen	34
4.4.2 Differentiatie in het aanbod senioren- en zorgwoningen	35
4.4.3 Verbeteren woningvoorraad (corporatie en particulier)	35
4.4.4 Ontmoetingsmogelijkheden behouden	35
4.4.5 Informatiepunt wonen en doorstroming	36
4.4.6 Beschermd wonen	36
4.5 Actieplan	37
Hoofdstuk 5. Duurzaamheid	38
5.1 Inleiding	39
5.2 Doelstelling	39
5.3 Bestaand beleid	39
5.4 Vernieuwd beleid	40
Actieprogramma	41
Energieverbruik door gedragsverandering	41
Lerend netwerk voor particulieren en corporaties	41
Duurzaam Bouwenloket	42
Faciliteren van bewonersinitiatieven voor lokale energieopwekking	42
Warmtenet	42
5.5 Actieplan	43
Hoofdstuk 6. Bestaande- en nieuwe woningvoorraad.	44
6.1 Inleiding	45
6.2 Doelstelling	45
6.3 Bestaand beleid	45
Woningbouwafspraken IJmond / Zuid-Kennemerland 2011-2016 (RAP)	45
6.4 Vernieuwd beleid	46
Regionale bouwopgave IJmond / Zuid-Kennemerland 2020	46
Het aandeel eengezinswoningen waar mogelijk verhogen.	48
6.5 Woningvoorraad in de diverse woonmilieus bijstellen.	48
Kleinstedelijk milieu: Herstructureren vroeg naoorlogse woningbouw	48
Kleinstedelijk milieu: Consolideren jaren '80 wijken	48
Dorps wonen in Wijk aan Zee: Woningvoorraad uitbreiden	49
Suburbaan wonen in het groen: Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt	49
Het centrum heeft een grote aantrekkingskracht	49
6.6 Regionale samenwerking versterken	50
6.7 Actieplan	51

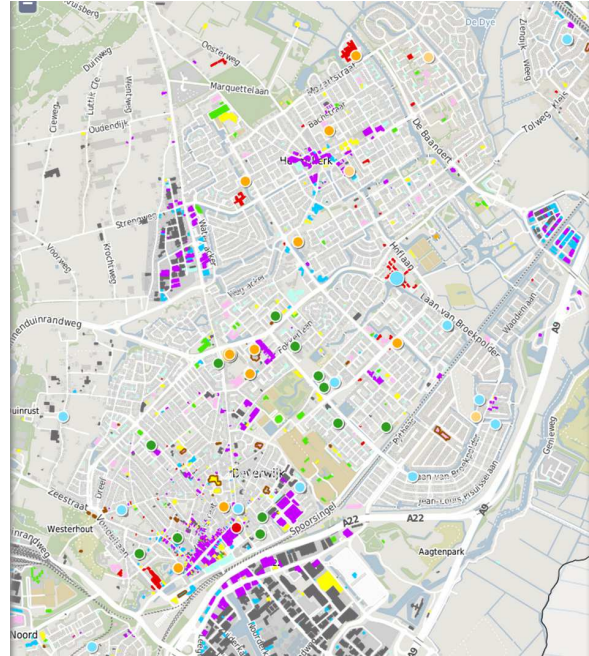
Hoofdstuk 7. Samenvatting doelstellingen en activiteiten	52
7.1 Inleiding	52
7.2 Hoofd- en subdoelstellingen	52
7.3 Acties	53
7.4 Woonopgave	54
7.5 Huisvestingsverordening & prestatieafspraken	54
Bijlagen	55
Bijlage I. Context van de woonvisie	56
Relatie gemeente - corporatie	56
Keuzevrijheid	56
Wonen en zorg	57
Regionale samenwerking verbetert kwaliteit gemeenten	57
Bijlage II. Evaluatie woonvisie 2011-2014	59
Woonwensen	59
Conclusies evaluatie voor nieuw beleid	62
Bijlage III. Woonplannen in ontwikkeling	63
Bijlage IV. Begripsbepaling	64
Bijlage V. Bronnenlijst	66

Geregistreerd onder nummer INT-15-18937

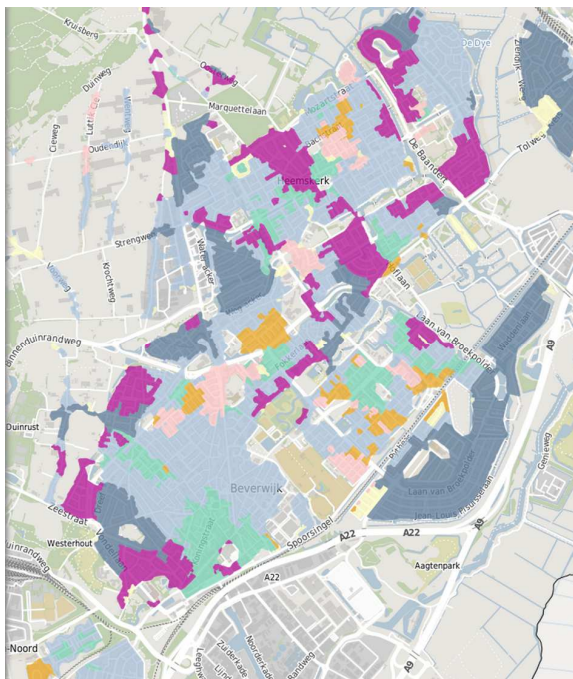
Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk



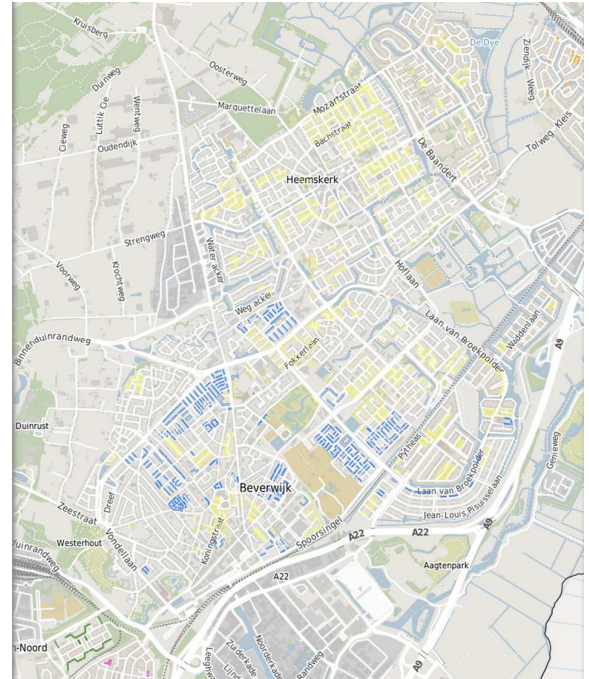
Duurzaamheid: Energielabels



Wonen, zorg- en welzijnsvoorzieningen



Huishoudens naar leeftijd, omvang en inkomen



Betaalbaarheid: Woningvoorraad corporaties

Hoofdstuk 1.

Duurzaam wonen in Beverwijk en Heemskerk

1.1 Inleiding

Begin 2010 is de Woonvisie 2015+ Beverwijk en Heemskerk vastgesteld, waarin de visie voor vijf jaar staat beschreven. Nu, vijf jaar later is het tijd voor een nieuwe woonvisie. Hierin staan de actuele ontwikkelingen beschreven en wordt wederom vijf jaar vooruit gekeken. Inmiddels is er door het Rijk een Huisvestingswet 2014 en Herzieningswet vastgesteld. Dit is mede een reden om het huidig beleid bij te stellen net als de gewijzigde omstandigheden op de woningenmarkt, mede door de recente crisis. Er zijn minder mutaties, woningverkoop zijn gestagneerd, prijzen van koopwoningen zijn gedaald en het financieren van woningen is lastiger geworden. Consumenten zijn kritischer op prijs/kwaliteit en in korte tijd is de aanbiedersmarkt veranderd in een vragersmarkt. Dit geeft voldoende aanleiding om het woonbeleid bij te stellen en te actualiseren. Het woonbeleid gaat niet alleen over bouwen. De aandacht verschuift steeds meer naar de instandhouding, ontwikkeling en verbetering van de bestaande woningvoorraad, de betaalbaarheid en 'aanpalende' beleidsterreinen, zoals leefbaarheid, veiligheid, (scheiden van) wonen en zorg en duurzaamheid.

In deze woonvisie¹ voor Beverwijk en Heemskerk staat het huisvestingsbeleid beschreven voor vijf jaar (2015-2020). Het sluit daarmee aan op de huidige raads- en collegeperiode. De woningmarkt van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk vormt één geheel. Daarom hebben beide gemeenten er voor gekozen om voor de derde keer een gezamenlijke woonvisie op te stellen.

1.2 Actuele ontwikkelingen

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 van toepassing. De Huisvestingswet heeft een lange voorgeschiedenis en is meerdere malen in de Tweede Kamer besproken. Uiteindelijk is het voorstel aangenomen door de Eerste Kamer in juni 2014. Daarna zijn er door andere wetten nog diverse wijzigingen aangebracht². De Herzieningswet is per 1 juli 2015 van kracht. De Herzieningswet regelt onder andere de taakafbakening van en toezicht op de woningcorporaties. De wet gaat ervan uit dat de gemeente een woonvisie opstelt, op basis waarvan de woningcorporaties een 'bod' doen die uiteindelijk leiden tot prestatieafspraken.

De Herzieningswet omschrijft nauwkeurig de taken van de woningcorporaties, versterkt de positie van huurders en van gemeenten. Gemeenten komen daarmee met corporaties tot afspraken over een veelheid aan onderwerpen zoals de ontwikkeling van de woningvoorraad (incl. verkoop en liberalisatie), betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed (zie ook bijlage I waarin de context van de woonvisie verder staat beschreven).

¹ In Bijlage I staan de onderleggers voor de woonvisie opgenomen.

² Voor een overzicht van alle wijzigingen, zie de Leeswijzer Huisvestingswet 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

1.3 Wonen in Beverwijk en Heemskerk

Beverwijk en Heemskerk vormen samen met de gemeente Velsen de IJmond regio. Ooit waren het agrarische nederzettingen, maar door de industrialisatie (denk aan Hoogovens\TATA Steel en DSM) is de regio sterk gegroeid, verstedelijkt en is het karakter gewijzigd. De woonkernen van Beverwijk en Heemskerk zijn mede door de ontwikkeling van de Broekpolder steeds meer met elkaar verweven. Beide gemeenten hebben nog een eigen karakter en ook de woningvoorraad is verschillend. In de praktijk blijkt dat hierdoor de woningvoorraad goed op elkaar aansluit.

1.4 Breed draagvlak

Deze woonvisie is tot stand gekomen in goed overleg met de woningcorporaties (WOONopMAAT en Pré Wonen) die in beide gemeenten actief zijn. Ook de VIVA-Zorggroep heeft actief meegedacht. Daarnaast hebben de huurdersverenigingen, makelaars en andere stakeholders invloed uitgeoefend op de woonvisie. Er zijn meerdere sessies geweest waar (vertegenwoordigers van) bewoners en raadsleden konden meedenken over de belangrijkste thema's en zijn gezamenlijk prioriteiten gesteld. Dit heeft geresulteerd in een breed draagvlak voor deze nieuwe woonvisie.

1.5 Stip op de horizon

Deze woonvisie stelt de prioriteiten voor de komende vijf jaar maar kijkt daarnaast verder vooruit. Een woning bouw je tenslotte voor vele jaren. Als stip op de horizon is het streefbeeld voor Beverwijk en Heemskerk:

De inwoners van Beverwijk en Heemskerk wonen met plezier in comfortabele, energiezuinige en duurzame woningen in een leefbare woonomgeving. Zij hebben de goede verbindingen met steden in de omgeving. Er is in de nabije omgeving een breed scala aan voorzieningen, werkgelegenheid en recreatiemogelijkheden.

De omgeving is schoon, heel en veilig en het merendeel van de woningen is Levensloop geschikt. Dat betekent dat er ook met lichamelijke beperkingen of extra zorg gewoond kan worden. Voor inwoners die begeleiding of verzorging nodig hebben kan een beroep worden gedaan op zorg of zijn intramurale plaatsen beschikbaar.

Er is een gezonde woningmarkt: er is geen leegstand en iedereen in Beverwijk of Heemskerk vindt binnen een acceptabele termijn een gewenste woning. Men is in staat een wooncarrière in Beverwijk en Heemskerk te doorlopen. Voor elke inkomensgroep of huishoudentype is er een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus. De wijken zijn gedifferentieerd van opzet.

Beverwijk en Heemskerk zijn leefbare en zelfbewuste gemeenten waar de inwoners trots op zijn.

Doelstelling

Bovenstaande visie is vertaald in een doelstelling van het woonbeleid voor de komende vijf jaar:

Beverwijk en Heemskerk willen dat mensen prettig wonen: wonen in betaalbare, duurzame en energiezuinige huizen, in een omgeving die schoon, heel en veilig is, in een woningmarkt waar alle woningzoekenden met uiteenlopende levensstijlen en financiële mogelijkheden keuzemogelijkheden hebben en een wooncarrière kunnen maken.

1.6 Evaluatie Woonvisie 2010-2015

Alvorens het nieuwe beleid te beschrijven is het belangrijk eerst te evalueren in hoeverre de vorige woonvisie (2010 – 2015) gerealiseerd is en in welke mate de voorgenomen acties uitgevoerd zijn.

In Bijlage II staan de doelstellingen uit de vorige Woonvisie uitgebreid beschreven. Tevens staat beschreven in welke mate deze gerealiseerd zijn. Hieronder staan kort de conclusies samengevat:

Conclusies uit de evaluatie woonvisie 2010-2015

- Regionale gemeentelijke samenwerking heeft waarde voor de gemeenten en wordt geïntensiveerd. Regionaal beleid en afspraken moeten uitmonden in prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.
- De vraaguitval op de woningmarkt heeft hoofdzakelijk een financiële oorzaak. Het heeft geleid tot minder woningbouw. De bouwvoornemens zijn niet gerealiseerd en de doorstroming op de markt stagneerde. Het betekent dat de mismatch tussen de vraag en aanbod minder snel is ingelopen. Huishoudens stelden hun woonwensen uit.
- Verschuiving van productie van appartementen naar meer eengezinswoningen heeft met succes plaatsgevonden, maar het tekort aan eengezinswoningen blijft onverminderd.
- Op het gebied van energiebesparing zijn stappen gezet. Niettemin gaat geld veelal nog boven milieuambities. De tijd staat echter niet stil. Prestatie-eisen en de techniek veranderen. Het is de vraag of de landelijke energieakkoorden gerealiseerd worden.
- Er zijn in 2014 geen grote wachtlijsten voor senioren en zorgwoningen geconstateerd. Er is behoefte aan het stimuleren van doorstroming van senioren naar voor hen geschikte woningen. Dit vraagt om een actieve inspanning van gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties.
- Wijzigingen in bijvoorbeeld de economie, de wet- en regelgeving en het consumentengedrag volgen zich in hoog tempo op. De maatschappij verandert voortdurend. Nieuw beleid moet gericht zijn op een toekomstbeeld, het beschrijven van scenario's om daar te komen en in samenwerking met betrokken partijen constante bewaking van de voortgang en bijsturen van maatregelen.

1.7 Prioriteiten woonvisie 2015-2020

In overleg met bestuurders, gemeenteraadsleden, vakspecialisten, stakeholders met een relatie tot het regionale woonbeleid en betrokken bewoners zijn de prioriteiten voor de woonvisie 2020 aangegeven. De woonvisie speelt, in volgorde van belangrijkheid, in op:



Figuur 1 Thema's woonvisie

1 Betaalbaarheid

Energiekosten stijgen. Ook de huren en belastingen stijgen. De middenklasse is nu aangewezen op de vrije sector huur en betaalbare koopwoningen. De koopkrachtontwikkeling is onzeker. In diverse inkomensgroepen komen betalingsproblemen voor. Ook huishoudens met een hoger inkomen en een hoge hypotheek kunnen in betalingsproblemen komen.

2 Wonen welzijn en Zorg

De dubbele vergrijzing (het aantal ouderen én het aantal ouderen met een zorgvraag neemt toe) en de extramuralisering van de zorg hebben impact op de vraag en het aanbod van voldoende en technisch geschikte woningen, zorgwoningen en intramurale plaatsen. Maar het heeft ook een impact op de (welzijns)voorzieningen.

3 Duurzaamheid

Duurzaam wonen moet zich richten op beperken van energieverbruik. Een goed geïsoleerd huis is comfortabel en levert een verlaging van de woonlasten. Kwaliteit van de woning en het gedrag van bewoners is van invloed. De gemeenten moeten bijdragen aan het realiseren van het landelijk energieakkoord.

Bestaande en nieuwe woningvoorraad.

Bovenstaande thema's hebben directe invloed op de eisen aan de bestaande en nieuwe woningvoorraad. Nieuwbouw krijgt historisch gezien veel aandacht. De nieuwbouwproductie per jaar bedraagt minder dan 1% van de woningvoorraad. Woningbouwontwikkelingen duren lang en zijn onzeker. Om een goede match tussen vraag en aanbod, betaalbaarheid en energiebesparingsmaatregelen te realiseren, zijn daarom grotere stappen te zetten in de bestaande woningvoorraad.

1.8 Samenwerking & zeggenschap

Per thema is een doelstelling uitgewerkt die alleen bereikt kan worden door middel van *samenwerking* tussen maatschappelijke organisaties en gemeenten. Gemeenten maken over de uitwerking van de woonvisie afspraken met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en regio gemeenten. Daarnaast is ook *zeggenschap van de burger en vraaggericht beleid* als prioriteit benoemd. Huurdersvereniging en wooncommissies worden actief betrokken bij het opstellen van het beleid. Zeggenschap heeft ook betrekking op de wijze waarop onze inwoners zelf bouwen of inspraak hebben op het bouwproces. Mensen willen niet meer de standaard woningen, maar individueel maatwerk.



1.9 Leeswijzer woonvisie

In het volgende hoofdstuk wordt de woningmarkt Beverwijk–Heemskerk beschreven. De belangrijkste conclusies van relevante onderzoeken zien hier overgenomen.

In de hoofdstukken drie t/m vijf staat telkens één thema centraal. Per thema is er aandacht voor:

- De doelstelling: *Wat willen we bereiken?*
- Bestaand beleid *Wat doen we al?*
- Vernieuwd beleid *Wat gaan we doen?*
- Actieplan *Wie en wat is er voor nodig?*

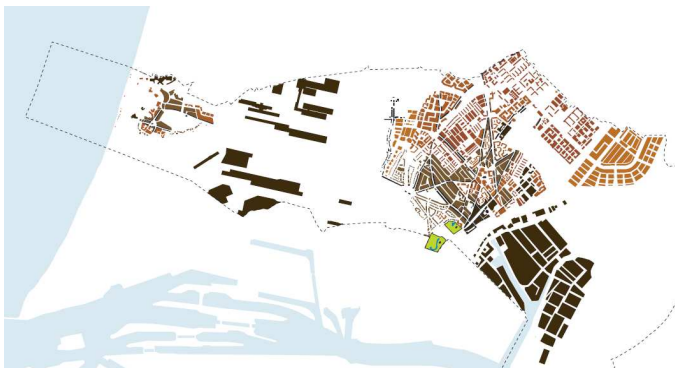
In hoofdstuk 6 staan dezelfde vragen centraal maar dan specifiek voor de bestaande en nieuwe woningen. Hoofdstuk 7 bevat een samenvatting van doelstellingen en acties.

Hoofdstuk 2.

Woongebied Beverwijk-Heemskerk

2.1 Handelsstad Beverwijk

Beverwijk is al eeuwen een handelsstad rondom een haven met de Breestraat als het economisch centrum. Ontstaan op het smalste deel van de kuststrook op strandwalgronden, ontwikkelt Beverwijk zich van een bedevaartsplaats, via een overslagplaats tot een 'bevoorrechte stad' in de 12^e eeuw. Daarna met diverse op- en neergangen doorgegroeid van een bescheiden regionaal handelscentrum via een rustiek gebied met vele buitenplaatsen tot een veelzijdige en moderne strand-, woon- en havenstad aan de kop van de Randstad. De ruimtelijke ontwikkeling van Beverwijk is historisch gelijk opgegaan met periodes van voorspoed en tegenspoed. Beverwijk is als het ware gegroeid in zes verschillende steden. Een linten- en landgoederenstad, een tuindorpenstad, een wederopbouwstad, een woonervenstad, een vinexstad en een werkstad. Elk van deze 'zes steden' staat voor een specifieke ruimtelijke opzet, een eigen stadsbeeld en een hierbij passende sfeer. Met name de enorme groei van de woningvoorraad als gevolg van industrialisatie, wederopbouw, overloop en bevolkingsgroei markeren het continue verstedelijkingsproces van Beverwijk vanaf de 2^e helft van de 19^e eeuw. De kenmerkende sferen, structuren en stadsbeelden bepalen in belangrijke mate ook de sfeer en identiteit van het toekomstige Beverwijk.



Figuur 2 Overzicht gemeente Beverwijk

Beverwijkers zijn trots op hun stad en met name hun Breestraat. Het centrum moet haar kracht behouden en mag niet afglijden. Beverwijkers kijken vooruit en zoeken naar verbeteringen en samenwerking. Niet kletsen, maar doen.

Samenstelling bevolking Beverwijk

In Beverwijk wonen ruim 18.000 huishoudens. Van de totale bevolking is 41% van de huishoudens boven de 55 jaar, ten opzichte van 44% gemiddeld in IJmond. Er staan minder koopwoningen in Beverwijk (56%, t.o.v. 60% gemiddeld in IJmond) en iets meer sociale corporatiewoningen (36%, t.o.v. 31% gemiddeld in IJmond). 37% van de huishoudens heeft een inkomen onder modaal (€ 33.000), ten opzichte van 33% gemiddeld.³

³ Bron: Factsheet Wonen in Beverwijk, O&S Amsterdam, 2014

De werkgelegenheid in Beverwijk is divers, vitaal, regionaal georiënteerd en mondiaal van aard. In totaal telt Beverwijk 18.500 arbeidsplaatsen tegen een beroepsbevolking van 14.000 personen. Veel werknemers (12.000) forensen dagelijks vanuit anderen gemeenten naar Beverwijk. Het winkelaanbod in Beverwijk is groter dan in vergelijkbare steden. Beverwijk speelt in op een regionale winkel- en voorzieningenfunctie. Bekend zijn Tata Steel, het brandwondencentrum, de Bazaar en de woonboulevard.

Beverwijk heeft een vitale, gevarieerde en evenwichtige bevolkingssamenstelling. De bevolking is misschien gemiddeld iets jonger, maar naar leeftijd en huishoudenssamenstelling komt de opbouw redelijk overeen met die van de regio IJmond.



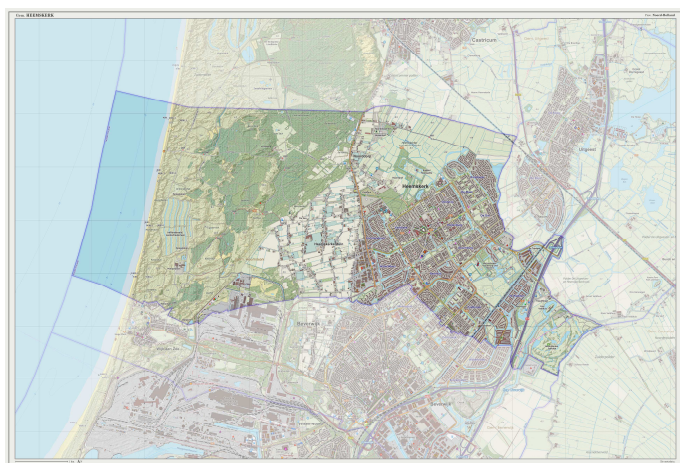
Beverwijk behoort bij de top tien van de verdichte steden in Nederland. Met name door de groei van Corus in de jaren vijftig en zestig kent Beverwijk veel (middel) hoogbouw en sociale huurwoningen. Er staan dan ook iets minder koopwoningen dan gemiddeld in de regio. Dit is ook terug te zien in het inkomen van de inwoners. Er wonen iets meer huishoudens met een inkomen beneden € 33.000 en iets minder huishoudens met een inkomen boven € 43.000 dan in de regio. Opvallend is dat Beverwijkers vaker laagopgeleid zijn en er wonen iets minder bewoners met een niet-westerse achtergrond⁴.

Beverwijkers zijn in het algemeen tevreden over hun woning en hun buurt. Zowel kopers als huurders geven hier een 7 of meer voor. Alleen de verwachting over de toekomst van de buurt ligt bij de huurders met 6,4 lager. Dit is ook gemiddeld in IJmond (6,7) het geval. Bewoners van Beverwijk zijn net iets negatiever (6,9) over hun huurwoning dan gemiddeld in IJmond (7,3). Koopwoningbezitters geven een 8,3 aan hun woning.

⁴ Bron: Factsheet woonwensenonderzoek, het WBO onderzoek 2014, structuurvisie Beverwijk 2015+ 'verleiden tot verblijven' en interviews met stakeholders.

2.2 Heemskerk

Heemskerk is ontstaan op een van de strandwallen die werden gevormd door opstuivend zand bij een terugtrekkende Noordzee ca. 3.000 jaar voor het begin van onze jaartelling⁵. De vorm van de wal is nog herkenbaar door de straten die er thans nog langs lopen: de Kerkweg aan de westzijde en de Oosterweg aan de oostkant. De twee wegen komen aan de noordzijde samen aan de huidige Rijksstraatweg terwijl de zuidelijke punt van de strandwal zich bevindt op de plaats waar de Dorpskerk werd gebouwd.



Figuur 3 Overzicht gemeente Heemskerk

De ligging op de scheiding tussen Friesland en Holland maakte de omgeving strategisch belangrijk⁶. Diverse oorlogen en opstanden drukten hun stempel op de ontwikkeling en het ontstaan van kastelen en andere monumenten. Van de ooit bestaande zes kastelen zijn er twee nog bewaard gebleven (Assumburg en Marquette) en is de grond waarop een derde heeft gestaan (Oudt Haerlem) uitgeroepen tot archeologisch monument.

Heemskerk behield het agrarisch karakter totdat de gemeente omstreeks 1960 een rol ging spelen bij de industriële ontwikkeling van de IJmond: Hoogovens (tegenwoordig Tata Steel), Cemij, MEKOG, Stork-Werkspoor. Er is nog veel van terug te vinden in het unieke tuinbouwgebied aan de duinkant van de Rijksstraatweg, de gronden ten zuidwesten van deze straatweg, die voor een belangrijk deel agrarisch gebied zijn gebleven. In de weidegebieden richting Uitgeest en Zaanstad zijn sinds 1965 nieuwe woonwijken gerealiseerd waardoor het aantal inwoners kon oplopen van ca. 6.000 in de jaren vijftig tot 39.000 in 2013.

Samenstelling bevolking Heemskerk

In Heemskerk wonen bijna 17.000 huishoudens. De bevolking is hier wat ouder: 48% van de huishoudens is boven de 55 jaar, ten opzichte van 44% gemiddeld in IJmond. Er staan iets minder koopwoningen in Heemskerk (59%, t.o.v. 60% gemiddeld in IJmond) en iets minder sociale corporatiewoningen (28%, t.o.v. 31% gemiddeld in IJmond). De inkomens verschillen ook weinig, 32% heeft een inkomen onder modaal (€ 33.000), ten opzichte van 33% gemiddeld.⁷

Heemskerkers zijn in het algemeen tevreden over hun woning en hun buurt. Zowel kopers als huurders geven hier zevens of meer voor. Alleen de verwachting over de toekomst van de buurt ligt bij

⁵ Bron: www.historischekringheemskerk.nl

⁶ Bron www.commonswikimedia.org

⁷ Bron: Factsheet Wonen in Heemskerk, O&S Amsterdam, 2014

de huurders met een 6,8 iets onder de zeven. Dit is ook gemiddeld in IJmond (6,7) het geval. Bewoners van Heemskerk zijn net iets tevredener over hun woning dan gemiddeld in IJmond. Koopwoningbezitters geven een 8,4 aan hun woning, huurders een 7,3.



2.3 Één woningmarkt

Beverwijk en Heemskerk zijn tegen elkaar aangegroeid met ongeveer 80.000 inwoners die wonen in ongeveer 35.000 woningen. Het betreft één verstedelijkt gebied met kenmerkende verschillen. Beverwijk heeft een meer stadse uitstraling en is echt een werkstad. Heemskerk heeft een wat meer open en dorps karakter en profileert zich meer als woongemeente. Ondanks of juist vanwege deze verschillende kenmerken en kwaliteiten wordt er onderling veel verhuisd en wordt veel gebruik gemaakt van elkaars voorzieningen. In Beverwijk vindt 46% en in Heemskerk 50% van de verhuisbewegingen binnen de gemeentegrens plaats. Van de instroom in gemeente Beverwijk komt 42% uit Heemskerk. 55% van de nieuwe inwoners in Heemskerk komen uit Beverwijk⁸.

Beide gemeenten werken intensief samen. Eind jaren negentig zijn beide gemeenten met succes begonnen aan de herstructurering van verouderde woonwijken uit de jaren '50 en '60. De herstructurering heeft toekomstbestendige woonwijken opgeleverd met een gevarieerd woonaanbod. Segregatie is redelijk voorkomen.

Tussen 2000 en 2012 is in beide gemeenten de Broekpolder gerealiseerd, een moderne en ruim opgezette woonwijk met ca. 3.300 woningen. De aantrekkingskracht op woningzoekenden is vergroot en de middenklasse is voor de steden behouden. Andere grootschalige herstructureringsprojecten, stedelijke vernieuwingsprojecten en uitbreidingsprojecten zijn in uitvoering of voorbereiding. De economische crisis heeft er de afgelopen jaren wel voor gezorgd dat projecten traag verlopen of 'tijdelijk' gestopt zijn.

2.4 Woningvoorraad Beverwijk Heemskerk 2014

Als vertrekpunt voor de woonvisie is door BMC een lokale vertaling van het woonwensenonderzoek 2014 van O&S Amsterdam gemaakt⁹. Het geeft inzage in de voorraad, de woningbehoefte en de vraag – aanbod verhouding in Beverwijk en Heemskerk in 2014 weer.

⁸ Bron: Wonen in de regio, O&S Amsterdam, 2014

⁹ Bron: Woningbehoefte Beverwijk en Heemskerk, BMC 2014

Tabel 1 Woningvoorraad Beverwijk Heemskerk

	Beverwijk	Heemskerk
Eengezinswoning		
<i>Koop</i>		
< € 250.000	4.940	4.475
€ 250.000 - € 500.000	2.379	2.687
> € 500.000	630	538
Totaal eengezinswoning koop	7.948	7.700
<i>Huur</i>		
≤ € 665	2.609	2.953
€ 666 - € 1.077	619	523
≥ € 1.078	0	27
Totaal eengezinswoning huur	3.228	3.504
Totaal eengezinswoning	11.176	11.204
Meergezinswoning		
<i>Koop</i>		
< € 250.000	2.100	1.377
€ 250.000 - € 500.000	204	165
> € 500.000	0	14
Totaal meergezinswoning koop	2.303	1.557
<i>Huur</i>		
≤ € 665	4.561	3.563
€ 666 - € 1.077	174	677
≥ € 1.078	0	0
Totaal meergezinswoning huur	4.735	4.240
Totaal meergezinswoning	7.039	5.796
Totaal	18.215	17.000

In totaal zijn er in Beverwijk (18.215) en Heemskerk (17.000) gezamenlijk 35.215 woningen. In grote lijnen is de samenstelling van de voorraad in beide gemeenten relatief gelijk aan elkaar. Heemskerk heeft ongeveer evenveel eengezinswoningen (11.204) als Beverwijk (11.176). Beverwijk heeft een iets groter aandeel sociale huurappartementen en Heemskerk heeft relatief meer vrije sector huur appartementen, relatief meer middeldure eengezinskoopwoningen en sociale huur eengezinswoningen.

2.5 Tekorten en overschotten in Beverwijk en Heemskerk in 2014.

De woningvraag in Beverwijk en Heemskerk is groter dan het beschikbare aanbod. In Beverwijk zoeken 2.862 huishoudens een woning en kunnen 2.180 woningen vrij komen. In Heemskerk is de behoefte nog groter met 3.099 woningen waar 1.835 woningen vrij kunnen komen. Op grond van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er anno 2014 een tekort aan ca. 1.460 woningen is in Heemskerk en ca. 680 woningen in Beverwijk.

Tabel 2 Woningvraag en woningaanbod Beverwijk en Heemskerk

	Beverwijk	Heemskerk
Woningvraag		
Totale woningvraag	2.862	3.029
- Doorstromers	1.435	1.154
- Starters	820	1.196
- Vestigers	607	679
Woningaanbod		
Totaal woningaanbod	2.180	1.565
- Doorstromers	1.435	1.154
- Vertrekkers	745	411
Aanbod minus vraag	-682	- 1.464

Er is vooral een tekort aan eengezinswoningen. Ca 827 eengezinswoningen in Beverwijk en 1.245 in Heemskerk. Het betreft betaalbare eengezinskoopwoningen (319 in Beverwijk en 329 in Heemskerk) en vooral eengezinswoningen in de sociale huursector (536 in Beverwijk en 612 in Heemskerk). Heemskerk heeft ook een tekort aan eengezinskoopwoningen met een prijs tussen € 250.000 en € 500.000 van 331 woningen.

Tabel 3 Verhouding naar segment in Beverwijk en Heemskerk

Verhouding naar segment	Beverwijk	Heemskerk
Eengezinswoning		
Koop		
< € 250.000	-319	-329
€ 250.000 - € 500.000	45	-331
> € 500.000	0	0
Totaal eengezins koop	-274	-660
Huur		
≤ € 665	-536	-612
€ 666 - € 1.077	-17	9
≥ € 1.078	0	18
Totaal eengezins huur	-552	-585
Totaal eengezinswoning	-827	-1.245
Meergezinswoning		
Koop		
< € 250.000	245	-121
€ 250.000 - € 500.000	37	2
> € 500.000	0	0
Totaal meergezins koop	282	-119
Huur		
≤ € 665	-142	-90
€ 666 - € 1.077	5	-10
≥ € 1.078	0	0
Totaal meergezins huur	-137	-100
Totaal meergezinswoning	145	-219
Totaal	-682	-1.464

(negatief getal staat voor een tekort aan woningaanbod) (bron BMC 2012)

Beverwijk heeft geen tekort aan koopappartementen. Hier is een theoretisch overschot van 282 woningen. Heemskerk kent een tekort aan betaalbare koopappartementen van 121 woningen. Beide gemeenten hebben een tekort aan sociale huurappartementen. 142 woningen in Beverwijk en 91 woningen in Heemskerk.

Bovenstaande cijfers geven een ideaal beeld weer waarbij iedereen de woning van zijn/haar wensen heeft. Dit is door continue verschuivingen op de woningmarkt niet realistisch. Er zullen altijd mensen zijn met woonwensen. Dit vraagt om een nuancering van de cijfers.

2.6 Woningbehoefteprognose tot 2020

Bovenstaande cijfers uit het woonwensenonderzoek geven de huidige woonwensen weer. Dit is een momentopname (foto van het gewenste beeld op dit moment). Vervolgens is in de Regio IJmond /Zuid Kennemerland door Rigo onderzocht¹⁰ hoe de bevolking, de woningbehoefte en de woningvoorraad zich ontwikkeld tot 2020. Waar gaan wij tekorten en overschotten zien op de woonmarkt? Hierbij wordt gewerkt met scenario's die mogelijk kunnen optreden. De studie geeft gemeenten, ontwikkelaars en corporaties inzichten om ontwikkelingen tot 2020 bij te sturen.

Toename aantal huishoudens

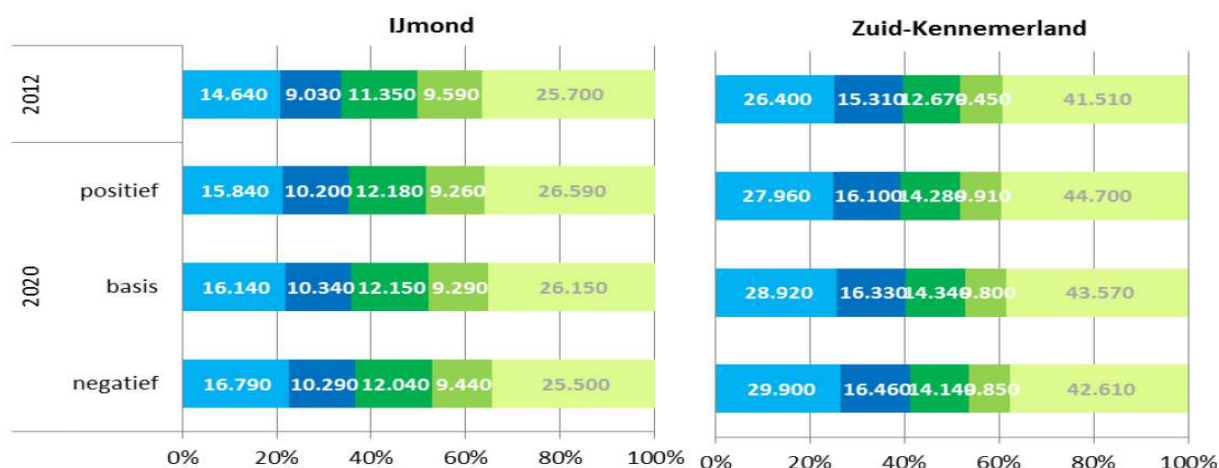
Het aantal inwoners van Beverwijk en Heemskerk neemt naar verachting toe. Ook het aantal huishoudens neemt toe, waarmee de woningvraag toeneemt.

Naar inkomen gekeken is de verwachting dat de omvang van de primaire- en secundaire doelgroep¹¹ toeneemt tussen 2012 en 2020. Huishoudens uit de primaire doelgroep hebben op basis van het inkomen nog recht op huurtoeslag. De secundaire doelgroep zijn huishoudens met een hoger inkomen tot modaal € 34,911. Afhankelijk van de samenstelling van het huishoudens zijn zij in staat een woning te kopen tussen € 76.000 en € 130.000 of huren tussen € 374 en € 768.

Ook het aantal huishoudens met lage middeninkomens (tot € 34.000) en huishoudens met een hoog inkomen (boven € 50.000) neemt toe. Alleen het aantal huishoudens met een inkomen tussen € 43.000 en € 50.000 neemt iets af. De omvang van de veranderingen is afhankelijk van de economische ontwikkelingen. Zie figuur 4 waarin de ontwikkeling van de doelgroepen bij een negatief, basis en positief economisch scenario zijn uitgewerkt.

¹⁰ Verschuivende woningbehoefte?, RIGO, 2013

¹¹ Voor een beschrijving van de primaire- en secundaire doelgroep zie de begrippenlijst.



Figuur 4 Ontwikkelingen doelgroepen volgens drie economische scenario's 2012-2020

- primaire doelgroep
- secundaire doelgroep
- lagere middeninkomens
- hogere middeninkomens
- hogere inkomens

2.7 Woningvoorraad ontwikkelingen tot 2020

Rigo heeft de transformatie van de woningvoorraad naar 2020 doorberekend¹². Hierbij zijn de woningbouwplannen, sloopplannen, verkoopplannen en het huurbeleid uit 2013 doorberekend naar de toekomst. Voor de IJmond en voor Zuid-Kennemerland is de verwachting dat de omvang van de woningvoorraad toeneemt en alleen het aantal sociale huurwoningen afneemt.

Tabel 4 Woningvoorraad ontwikkelingen tot 2020 in Beverwijk en Heemskerk

			woonsituatie 2012	voorraad 2020	saldo	groei
IJmond	huur	sociaal	26.100	25.100	-1.000	-4%
		vrije sector	2.500	3.600	1.100	44%
	koop	betaalbaar	12.000	14.000	2.000	17%
		middelduur	19.800	21.900	2.100	11%
		duur	9.000	9.400	400	4%
totaal			69.400	74.000	4.600	7%
Zuid-Kennemerland	huur	sociaal	35.200	31.000	-4.200	-12%
		vrije sector	4.400	9.200	4.800	109%
	koop	betaalbaar	14.700	17.400	2.700	18%
		middelduur	22.000	24.100	2.100	10%
		duur	23.300	24.900	1.600	7%
totaal			99.600	106.600	7.000	7%

Concreet is gerekend met een huurbeleid van corporaties met 5% vrij sector huurwoningen in 2013 naar 14% in 2020 in Beverwijk en van 4% naar 16% in Heemskerk. Een verkoop bij mutatie van 1.250 sociale huurwoning en de sloop van 260 sociale huurwoningen en er is gerekend met een nieuwbouwproductie uit het RAP van 632 woningen in Beverwijk en 689 woningen in Heemskerk met een verhouding van 50% huur en 50% koop in Beverwijk en 30% huur en 70% koop in Heemskerk.

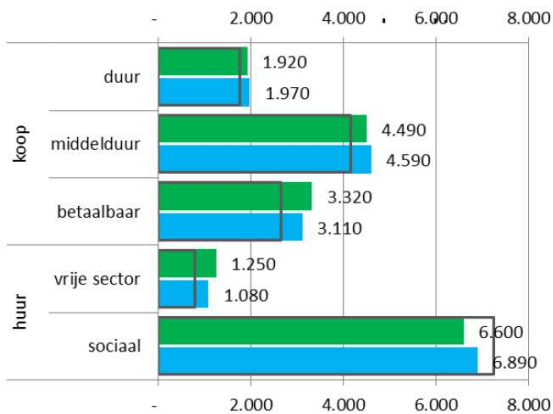
¹² Bron: Verschuivende woningbehoefte?, RIGO, 2013, p. 19.

2.8 Confrontatie vraag – aanbod Beverwijk–Heemskerk tot 2020

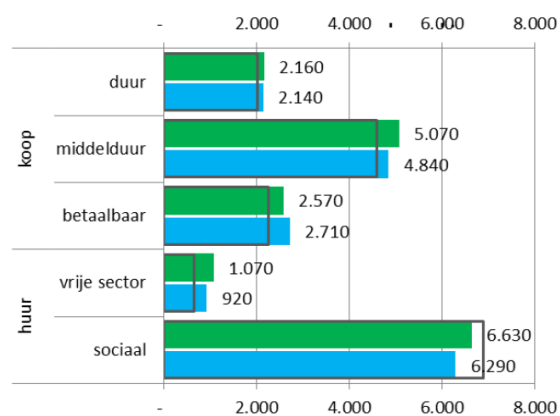
Wanneer de woningbehoefteontwikkelingen geconfronteerd wordt met de ontwikkelingen in de woningvoorraad blijkt dat¹³ in Beverwijk de voorraad aan *sociale huurwoningen* in 2020 kleiner is dan de behoefte. In Heemskerk is dit net omgekeerd. Hierbij wordt uitgegaan van een beperkte reductie van scheefwonen. In het groen staat de verwachte voorraad in 2020 uitgezet, in blauw de verwachte behoefte in 2020. Heemskerk is de enige gemeenten in de regio IJmond / Zuid-Kennemerland waar de voorraad sociale huurwoningen minder snel afneemt dan de behoefte. Alle andere gemeenten maken zich zorgen over het behoud van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep. De afname van de voorraad sociale huurwoningen komt ten dele door verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen.

In het segment *vrije sector huurwoningen* neemt de voorraad (groene balk) sneller toe dan de behoefte (blauwe balk). Het tekort neemt af. De voorraad *betaalbare koopwoningen* neemt in Beverwijk sneller toe dan de vraag toeneemt, maar in Heemskerk stijgt de woningbehoefte juist sneller en neemt het tekort toe. In het segment *middeldure koopwoningen* is het beeld weer omgedraaid. In Beverwijk stijgt de behoefte sneller dan de woningvoorraad. Er ontstaat een tekort aan middelde koopwoningen. In Heemskerk is de situatie omgedraaid en is de voorraad groter dan de behoefte. De voorraad *dure koopwoningen* neemt in beide gemeenten ongeveer even snel toe als de woningbehoefte.

Beverwijk



Heemskerk



Figuur 6 Raming vraag – aanbod Beverwijk–Heemskerk in 2020 bij beperkte reductie van scheefwonen.

■ voorraad 2020
 ■ behoefte 2020
 □ woonsituatie 2012

Woonmarkt van Beverwijk en Heemskerk is complementair

Beverwijk en Heemskerk vormen één woningmarkt. Als de woningbehoefte en de voorraadontwikkelingen voor beide gemeenten samengenomen worden vlakken de tekorten en overschotten op de woonmarkt Beverwijk–Heemskerk af.

¹³ Hierbij zijn de gemeentelijke woningbouwplannen 2011-2016 uit het RAP doorgetrokken naar 2020 en is uitgegaan van de sloop- en verkoopplannen en het huurbeleid van corporaties uit 2013.

Evenwicht op de woonmarkt bij beperkte reductie scheefwonen

Uit het RIGO rapport blijkt dat in de IJmond ongeveer 40% van het aantal huishoudens 'scheef woont'¹⁴. Ter vergelijking is het percentage scheefwoners in Zuid-Kennemerland 25% en landelijk gemiddeld 27%. Als het huidige woonpatroon de komende jaren gelijk blijft, zal er een tekort aan *sociale huurwoningen*, en *dure koopwoningen* in 2020 zijn op de woonmarkt Beverwijk Heemskerk. De behoefte in 2020 aan deze type woningen is groter dan de voorraad in 2020. In tabel 5 staat dit weergegeven. Als het lukt om het scheef wonen te reduceren (zoals ook de doelstelling is van het rijksbeleid) ontstaat er een verschuiving. De behoefte aan *sociale huurwoningen* neemt af (mensen die nu te goedkoop wonen stromen door naar een duurdere woning) met als gevolg dat de behoefte aan *vrije sector huurwoningen* toeneemt. Ook de behoefte aan *betaalbare koopwoningen* neemt dan naar verwachting toe (mensen stromen door van huur- naar koopwoningen).

Tabel 5 Gevolgen reductie scheefwonen

Beverwijk & Heemskerk		Huidig woonpatroon	Beperkte reductie scheefw.	Saldo bij beperkte reductie	Forse reductie scheefw.	
		Voorraad 2020	Behoefte 2020	Behoefte 2020	Behoefte 2020	
Koop	Duur	4.080	4.110	4.110	- 30	4.110
	Middelduur	9.860	9.430	9.430	430	9.430
	Betaalbaar	5.890	4.590	5.820	70	6.280
Huur	Vrije sector	2.320	1.400	2.000	320	2.460
	Sociaal	13.230	14.390	13.180	50	12.280

Bij een beperkte reductie ontstaat een redelijk evenwicht in de eerder genoemde sectoren. Bij een te grote stimulans van huishoudens uit de sociale huursector ontstaat er een overschot in dit segment. Tegelijkertijd ontstaat er vervolgens een tekort aan betaalbare en middeldure koopwoningen.

2.9 Samenwerken, monitoren en bijsturen

De gepresenteerde uitkomsten uit de onderzoeken zijn een momentopname en moeten daarom met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Er wordt gewerkt met scenario's waarbij meerdere factoren van invloed zijn. Tevens is het de praktijk dat de regelgeving van het Rijk of bij banken wijzigt, het huurbeleid hier op aangepast wordt, bouwplannen anders gerealiseerd worden, de economie afvlakt of opbloeit. Kortom. Vele factoren zijn van invloed op de berekeningen. Gemeenten beschouwen het onderzoek uitsluitend als richtinggevend ten tijde van ontwikkeling van de woonvisie. Samen met corporaties en andere relevante stakeholders wordt continu de maatschappelijke ontwikkelingen, nieuwe regelgeving en het functioneren van de woonmarkt gevolgd en het beleid indien nodig bijgesteld. Hierover staan diverse afspraken in deze woonvisie opgenomen.

¹⁴ Het rijk beschouwt huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan €34.085 die wonen in een sociale huurwoning als 'scheefwoners'.

2.10 Conclusie

In totaal zijn er in Beverwijk (18.215) en Heemskerk (17.000) gezamenlijk 35.215 woningen. Het aantal inwoners van Beverwijk en Heemskerk en het aantal huishoudens neemt tot 2020 toe. In de IJmond is de verwachting dat de omvang van de primaire en secundaire doelgroep toeneemt.

Beverwijk en Heemskerk vormen één woningmarkt. De tekorten en overschotten zijn deels complementair. Projecten in beide gemeenten moeten elkaar niet beconcurreren, maar aanvullen.

Wanneer de woningbehoefteontwikkelingen geconfronteerd worden met de ontwikkelingen in de woningvoorraad blijkt:

- Als het huidige woonpatroon de komende jaren gelijk blijft, zal er een tekort ontstaan aan sociale huurwoningen, en dure koopwoningen in 2020. Maar als het lukt om het scheef wonen beperkt te reduceren blijkt er in 2020 in Beverwijk en Heemskerk een redelijk evenwicht te ontstaan bij een scenario met een stabiele koopkrachtontwikkeling.
- Voorwaarde volgens theoretische berekeningen is dat de gemeenten het bouwprogramma van voorgaande jaren doortrekken en corporaties het huur, sloop- en verkoopbeleid ingezet in 2013 voortzetten. Dit betekent een huurbeleid van corporaties met 5% vrij sector huurwoningen in 2013 naar 14% in 2020 in Beverwijk en van 4% naar 16% in Heemskerk. Het betekent een verkoop bij mutatie van 1.250 sociale huurwoning en de sloop van 260 sociale huurwoningen. Doortrekken van de woningbouwproductie uit de RAP betekent 632 woningen in Beverwijk en 689 woningen in Heemskerk met een verhouding van 50% huur en 50% koop in Beverwijk en 30% huur en 70% in Heemskerk.
- Onderzoeken zijn momentopnames. Ze geven een richting aan voor het woonbeleid. Gemeenten volgen met corporaties en andere relevante stakeholders ontwikkelingen op de woonmarkt die van invloed zijn op het realiseren van de doelstellingen in de woonvisie en sturen waar nodig bij.

Hoofdstuk 3.

Betaalbaarheid



Betaalbaarheid gaat zowel om het inkomen als om de woonlasten.

- Betaalbaarheid staat onder druk vanwege de crisis (baanverlies) en door maatregelen van de rijksoverheid en corporaties (Verhuurdersheffing en saneringssteun).
- Huishoudens met een laag inkomen in een huurwoning boven € 600 of in een koopwoning hebben nu al vaak te hoge woonlasten.
- Het aantal huishoudens met een laag inkomen stijgt, terwijl het aantal huurwoningen tot € 600 daalt.

3.1 Inleiding

Het wonen wordt duurder. Inkomens dalen, de huren en (energie)lasten en belastingen stijgen, de huurtoeslag neemt af en de waardeinstijging van koopwoningen is beperkt. De betaalbaarheid is voor een groot deel een inkomensvraagstuk. Het volkshuisvestingsbeleid heeft hier maar beperkt invloed op. Daar waar het een woonvraagstuk betreft is het voor een deel een mismatch tussen vraag en aanbod. De woningvoorraad goedkope huurwoningen neemt door sloop en huurstijgingen af, waar de doelgroep voor de woningen in omvang toeneemt. Maar betalingsproblemen komen niet alleen voor bij de lage inkomens. Huishoudens uit diverse doelgroepen kampen met betalingsproblemen. De gemiddelde woonlasten zijn relatief hoog in de IJmond. De betaalbaarheid hangt ook samen met het thema 'duurzaamheid' omdat energielasten veelal 1/3 deel zijn van de woonlasten.

3.2 Doelstelling

De doelstelling op het deelthema Betaalbaarheid luidt:

Wonen blijft betaalbaar. Voorkomen wordt dat mensen door hoge woonlasten in betalingsproblemen komen. Segregatie van wijken en complexen wordt voorkomen, de kwaliteit van (particuliere) woningen blijft in stand en de leefbaarheid blijft op peil.

Deze doelstelling vraagt om een gezamenlijke aanpak:

Betaalbaarheid vraagt o.a. om een passende huur- of koopprijs bij het inkomen van bewoners. Het vraagt om voldoende betaalbare woningen voor de lage inkomens. Via een gezamenlijke aanpak van woningcorporaties en gemeenten worden inwoners gestimuleerd om door te stromen naar woningen met een huur- of koopprijs die bij hun past. Daarnaast vraagt het om lage energielasten (zie ook thema duurzaamheid). Het vraagt om maatwerk bij huishoudens van diverse inkomens en samenstelling. Betaalbaarheid vraagt om overheidsinspanningen als armoedebeleid, schuldhulpverlening en begeleiding ter voorkoming van huisuitzettingen.

3.3 Bestaand beleid

Sinds de twee voorgaande woonvisies hanteren de gemeenten een definitie voor de minimale omvang sociale huurwoningen voor huishoudens die hiervan afhankelijk zijn. Met corporaties is dit vastgelegd in prestatieafspraken en in de praktijk doorgevoerd. Daarvoor hanteren woningcorporaties een gematigd huurbeleid en wordt de huurprijs van woningen afgetopt om beneden de norm te blijven. Bij woningtoewijzing worden huishoudens met een te laag inkomen voor een woning ontmoedigd de woning te accepteren.

3.4 Vernieuwd beleid

3.4.1 Monitoring betaalbaarheid

Het is belangrijk om de betaalbaarheid van het wonen regelmatig te volgen om tijdig trends te kunnen signaleren en te zien welke huishoudens het meest kwetsbaar zijn en in welke omvang de problemen zich voordoen. Het is wenselijk dit inzicht regionaal te verkrijgen zowel in de koop- als op de huurmarkt.

- De gemeenten Beverwijk en Heemskerk zorgen voor een regionale monitoring, beleid en aanpak van betaalbaarheidsproblemen onder diverse doelgroepen

Voor risicogroepen waar betaalbaarheidsproblemen voorkomen moeten oplossingen gevonden worden door gemeenten, kopers, huurders, makelaars, woningcorporaties en banken. Het gaat voortdurend om maatwerk. Het is moeilijk om huishoudens in groepen te plaatsen. Niettemin noemen wij hier verder de meest voor de hand liggende groepen.

3.4.2 De primaire doelgroep.

Minister Blok (Wonen) heeft begin 2015 een algemene maatregel van bestuur (AMvB) opgesteld met een aanscherping van de wettelijke norm ter bevordering van het passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag. De nieuwe norm bepaalt dat corporaties uiterlijk vanaf 2016 aan minstens 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens¹⁵. De aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt.

Maar de voorraad tot de aftoppingsgrens moet wel beschikbaar zijn. Met name door huurstijgingen neemt deze betaalbare woningvoorraad af. In Beverwijk heeft in 2020 nog 60% van de sociale huurwoningvoorraad een huur tot de eerste aftoppingsgrens en in Heemskerk 47% waar dit in 2013 nog respectievelijk 76% en 74% bedroeg¹⁶. Als corporaties bij verhuizing de huren verhogen zal dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid beperken. Het streven naar dynamiek en doorstroming vanuit sociale huur heeft in dit geval een negatief effect op betaalbaarheid. Nieuwbouw van sociale huurwoningen is beneden de aftoppingsgrens niet eenvoudig rendabel te realiseren. Voor zover het al mogelijk is, blijft het aantal de komende jaren beperkt. Het nieuwbouwprogramma is daarom mede op doorstroming gericht. Bij de huurverhogingen in de bestaande voorraad moet aandacht zijn voor behoud van de betaalbaarheid. Het huurbeleid van corporaties speelt een cruciale rol in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de doelgroep. Het valt binnen de beleidsruimte van de woningcorporatie, maar vormt een essentieel onderdeel van de te maken prestatieafspraken.

Als gevolg van de wijzigingen in het rijksbeleid biedt de oude definitie voor de kernvoorraad (dat uitging van de beschikbaarheid van minimaal 1,5 sociale huurwoning voor een huishouden uit de primaire doelgroep) onvoldoende zekerheid en sturingskracht om de beschikbaarheid te bevorderen. Nieuwe afspraken met corporaties zijn noodzakelijk.

- De gemeenten maken aanbiedingsafspraken met woningcorporaties over de noodzakelijke woningvoorraad voor de primaire doelgroep. Een nieuwe definitie voor de minimale kernvoorraad is hierbij noodzakelijk.

3.4.3 Huurders uit de secundaire doelgroep in een sociale huurwoning

Het betreft huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag tot aan € 34.911 (prijspeil 1-1-2015) Corporaties zijn op dit moment wettelijk verplicht 80% van het vrijkomend aanbod sociale huurwoning toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911. Maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens tussen € 34.911 en € 38.000 en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen boven € 38.000.

Ook huishoudens met een inkomen tot € 34.911 zijn veelal aangewezen op een woning tot de aftoppingsgrens. De primaire doelgroep zal hier in de toekomst voor gaan. Bij onvoldoende betaalbaar aanbod zijn zij aangewezen op woningen boven de aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens. Niet voor alle huishoudens uit de secundaire doelgroep is dat wenselijk. De keuzemogelijkheden en de betaalbaarheid staat voor de secundaire doelgroep onder druk.

¹⁵ Voor een- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens in 2015 € 575,87, voor grotere huishoudens € 618,24.

¹⁶ bron Verschuivende woningbehoefte?, RIGO, 2013

- De gemeenten maken met corporaties afspraken maken over voldoende woningvoorraad voor de secundaire doelgroep.

Resultaatgegevens uit het woonruimteverdeelsysteem vormt een onmisbare informatiebron om de al dan niet rechtvaardige en evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen over huishoudensgroepen (samenstelling, leeftijd en inkomen) uit de primaire en secundaire doelgroep vast te kunnen stellen. De gegevens zorgen voor monitoring van de huisvestingsverordening 2015-2019 op basis waarvan besloten wordt tot het al niet invoeren van een nieuwe verordening vanaf 2019.

- De gemeente gaan met corporaties afspraken maken over de jaarlijks te leveren verantwoordingstabellen woonruimteverdeelsysteem
- De gemeenten en corporaties monitoring de schaarste op de woonmarkt c.q. de effecten van de regelgeving Huisvestingsverordening 2015-2019 voor herziening beleid in 2019.

3.4.4 Goedkoop scheefwonen bestrijden

De noodzakelijke omvang van het woningaanbod in de betaalbare huur en koopsegmenten is voor een groot deel afhankelijk van de economische groei maar zeker ook van de resultaten van het bestrijden van goedkoop scheefwonen in sociale huurwoningen. In het berekende evenwicht op de woonmarkt is uitgegaan van het bestrijden van goedkoop scheefwonen met 15% bij de lage middeninkomens en 25% bij de hoge middeninkomens, om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de primaire en secundaire doelgroep.

- De gemeente gaat met corporaties het bestrijden van goedkoop scheefwonen bevorderen en monitoren.



De doorstroming vanuit de sociale huursector is van groot belang om scheefwonen te bestrijden. Scheefwonen wordt door het rijk bestreden middels de beperkende inkomenseisen bij woningtoewijzing en inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dit kunnen wij ondersteunen met het verleiden naar aantrekkelijk aanbod te verhuizen. Passend aanbod moet hiervoor wel beschikbaar zijn.

- De gemeente gaat met corporaties en ontwikkelaars zorgen voor passend woonaanbod om doorstroming vanuit de sociale huursector te stimuleren

3.4.5 Kopers van een woning goed informeren.

Huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep zijn niet alleen huurders maar hebben soms ook een koopwoning. Zij hebben een hypotheek verkregen, maar kunnen zij de woning nog onderhouden en ontstaan er betalingsproblemen bij tegenvallers?

Inwoners (consumenten) zijn natuurlijk vrij in hun keuze om te kopen. Maar het is belangrijk dat inwoners die een woning kopen vooraf goed geïnformeerd zijn. Niet alleen of het inkomen toereikend is voor een hypotheek, maar ook wat de energielabel is en dus de kosten en wat de verbeter / onderhoudskosten zijn, de servicekosten en belastingen etc. Makelaars en hypotheekadviseurs hebben hierin een verantwoordelijkheid.

- Inwoners (consumenten) vooraf goed informeren over het inkomen versus de hypotheekkosten, het energielabel, kosten en wat de verbeter / onderhoud, de servicekosten en belastingen zijn.

3.4.6 Lage middeninkomens in de vrije sector.

De middeninkomens hebben nog maar beperkt toegang tot de sociale huursector en kunnen een vrije sector huur- en koopwoning volgens Nibud normen betalen. De woningen zijn ook in 2020 beschikbaar op de woonmarkt voor de doelgroep. Door liberalisering en verkoop sociale huurwoningen neemt de voorraad toe. Maar in praktijk is de financiering toch niet voor alle huishoudens zo eenvoudig. Met leningen kunnen starters op de koopmarkt door gemeenten en corporaties financieel ondersteund worden. Dit biedt een kans op een betaalbare woning en vergroot de dynamiek op de woningmarkt. Maar de groep bestaat niet alleen uit starters op de koopmarkt.

- Gemeenten onderzoeken mogelijkheden tot continuering financiële ondersteuning starters op de koopmarkt.

3.4.7 Ouderen met hoge woonlasten na verhuizing

Dit speelt met name bij ouderen die (moeten) verhuizen naar een aangepaste woning. De woonlasten stijgen na een verhuizing naar een aangepaste woning ten opzichte van de woning waar zij veelal al decennia woonden. De huurlasten in combinatie met inkoop van zorg en andere voorzieningen zijn voor sommige ouderen (te) hoog. (Onder 4.4.2 gaan wij in op het aanbod van betaalbare technisch geschikte senioren en zorgwoningen voor alle inkomensgroepen.)

- Sociale teams gemeenten en/of seniorenmakelaars begeleiden senioren naar passende woonruimte. Samen met woningcorporaties wordt gezocht naar maatwerk en eventueel huurgewenningsmaatregelen toegepast.

3.4.8 Jongeren

Op dit moment is onvoldoende duidelijk of er voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven voor jongeren in beide gemeenten. Jongeren onder 23 jaar hebben beperkt recht op huurtoeslag en zijn aangewezen op de goedkoopste woningen. In welke mate worden jongeren gedwongen om thuis te blijven wonen door een tekort aan geschikte, betaalbare woningen?

- Gemeenten en corporaties bestuderen slaagkansen van jongen op een betaalbare woning.

3.4.9 Huishoudens met financieel probleem in koopwoning

Veelal gaat het om huishoudens met een zodanige hoge hypotheek dat er bij een urgentie tot verhuizing een financieel probleem ontstaat. (echtscheiding, werkloosheid, ziekte, faillissement) De waarde van de woning is lager dan de hypotheek waardoor men met een restschuld blijft zitten. Het Rijk maakt het meefinancieren van de restschuld in een volgende hypotheek met hypotheekrenteaf trek mogelijk. Dit is een belangrijke maatregel.

- Onderzoek naar de mogelijkheden om huishoudens met financieel problemen te ondersteunen.

3.5 Actieplan

Onderstaande acties worden meegenomen in de afspraken met corporaties, makelaars, hypotheekadviseurs en de regiogemeenten

Actie	Wanneer	Door wie	Extra kosten
Gemeenten Beverwijk en Heemskerk monitoren regionaal de betaalbaarheid	2015 - 2020	Gemeenten	Beverwijk en Heemskerk ieder € 2.000
De gemeenten maken afspraken over woonvoorraad secundaire en primaire doelgroep. Een nieuwe omschrijving minimale kernvoorraad wordt opgesteld	2015/2016	Corporaties/Gemeenten	Beverwijk en Heemskerk ieder € 2.000
Jaarlijkse verantwoordingstabellen woonruimteverdeelsysteem.	2015-2020	Corporaties	
De gemeenten en corporaties monitoring de schaarste op de woonmarkt en effecten van de Huisvestingsverordening	2015-2019	Gemeenten / corporaties	Beverwijk en Heemskerk ieder € 2.000
De gemeente gaat met corporatie scheefwonen bestrijden	2015-2020	Corporaties	
Met passend woonaanbod doorstroming uit sociale huursector bevorderen	2015-2020	Corporaties/Gemeenten/ontwikkelaars	
Inwoners (consumenten) vooraf goed informeren over het inkomen versus de hypotheek-, het energie, onderhouds-, servicekosten en belastingen.	2015-2020	Gemeenten/ Makelaars / hypotheekadviseurs	
Gemeenten onderzoeken mogelijkheden tot continuering financiële ondersteuning starters op de koopmarkt.	2016	Gemeenten	
Sociale teams gemeenten en/of seniorenmakelaars inschakelen voor begeleiding van senioren naar passende woonruimte.	2016	Grijswijzer	
Onderzoek naar slaagkansen jongeren	2016/2017	Gemeenten/corporaties	
Mogelijkheden om huishoudens met restschulden te ondersteunen.	2015 - 2020	Makelaars en hypotheekadviseurs	

Hoofdstuk 4.

Thema: Wonen, welzijn en Zorg



De vraag naar zorg in Beverwijk en Heemskerk groeit.

- De zorgvraag van mensen met een beperking in combinatie met woonwensen geldt voor alle leeftijden.
- Het aantal 75-plussers stijgt tot 2040. Hierdoor stijgt de vraag naar zorg (dubbele vergrijzing) en naar geschikt wonen met zorg.
- Door scheiden van wonen en zorg blijven mensen met een beperking langer zelfstandig wonen.
- Ouderen willen vaak niet verhuizen, of zien op tegen rompslomp en kosten.
- Bij doorstroming, zijn niet alleen zij geholpen, maar komen ook woningen vrij voor gezinnen.

4.1 Inleiding

De samenleving is aan het veranderen: de levensverwachting stijgt en er zijn relatief steeds meer ouderen. Burgers (ook die met een beperking) zijn zelfstandiger en willen het liefst ook zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Gelijktijdig staan de medische en technologische ontwikkelingen niet stil. Mensen blijven langer gezonder en onder andere de inzet van technologie (domotica) maakt dat mensen langer zelfstandig kunnen functioneren en wonen. Al deze ontwikkelingen hebben gevolgen op velerlei terreinen: de arbeidsmarkt, de behoefte aan recreatie en vrijetijdsbesteding, de vraag naar passende woningen, het welzijn van burgers en ook de vraag naar zorg en ondersteuning.

Om in te spelen op genoemde veranderingen en om de stijgende kosten van de zorg als gevolg daarvan een halt toe te roepen, heeft het Rijk een beleid ingezet gericht op het extramuraliseren van de zorg. Extramuralisatie houdt in dat mensen met een beperking langer zelfstandig blijven wonen en minder snel in aanmerking komen voor verblijf in een zorginstelling (intramuraal). Het gaat dan om mensen met beperkingen als gevolg van het ouder worden maar ook mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking (jong en oud). De gedachte hierachter is dat zorg en ondersteuning kwalitatief beter, efficiënter en goedkoper kan worden georganiseerd lokaal dicht bij de burger.

Scheiden wonen en zorg

In 2013 is het Rijk begonnen met de gefaseerde invoering van het extramuraliseren van zorg door deze te scheiden van de woonfunctie. De zorgfunctie wordt losgekoppeld van het wonen voor mensen met een lichtere beperking. Dit levert een bezuiniging op bij het rijk en moet mensen met een beperking meer keuzevrijheid bieden en de diversiteit van het wonen vergroten. Dit vraagt om een andere benadering en werkwijze. De eigen kracht en verantwoordelijkheid van burgers staan voortaan voorop. Familie, vrienden of buren kunnen mogelijk ondersteuning bieden. Als de hulp uit de eigen omgeving niet meer toereikend is, kunnen algemene voorzieningen een oplossing bieden. Denk aan ondersteuning door vrijwilligers of het welzijnswerk. Met deze benadering blijft relatief dure individuele zorg en ondersteuning mogelijk en betaalbaar voor die mensen die niet zonder kunnen. Allereerst in de eigen omgeving en zo nodig in een instelling.



Bovenstaande ontwikkelingen brengen ook risico's mee. Zijn alle vrijwilligers in staat de zorg te leveren? Als de mantelzorg wegvalt, de zorgzwaarte of gevoelens van onveiligheid toenemen is langer zelfstandig blijven wonen niet altijd mogelijk. Daarbij kunnen gevoelens van eenzaamheid van mensen versterkt worden. Voorkomen van eenzaamheid is dan ook een belangrijk aspect van het zorg- en welzijnsbeleid. Naast voor de mensen zelf heeft deze ontwikkeling ook gevolgen voor zorgorganisaties en woningcorporaties. Gemeenten hebben maar beperkte mogelijkheden om regie te voeren. Ze hebben invloed over een deel van de zorg (de Wmo), maar hebben geen invloed op de Zorgverzekeringswet, of de wet Langdurige zorg.

Zorgorganisaties leveren de (geïndiceerde) zorg, extramuraal en intramuraal en moeten op meerdere terreinen contracten sluiten. Corporaties verhuren (mede) vastgoed voor intramurale zorg aan zorgpartijen en verhuren woningen. Het risico bestaat dat door verdere bezuinigingen er een tekort

ontstaat aan intramurale plaatsen. Er is dan ook een gezamenlijk belang om de handen ineen te slaan en gebruik te maken van elkaars mogelijkheden. In Beverwijk en Heemskerk is er een structureel overleg tussen zorgaanbieders, corporaties en gemeenten.

4.2 Doelstelling

De doelstelling op het deelthema Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) luidt:

Mensen met een zorgvraag kunnen zo lang mogelijk (zelfstandig) wonen in de woonomgeving van hun keuze met de ondersteuning vanuit het (eigen) netwerk.

De geschetste veranderingen vragen om een gezamenlijke aanpak:

Het WWZ-beleid vraagt om een gezamenlijke aanpak van woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeenten uitgaande van de keuzevrijheid van burgers. Het vraagt om preventie, geschikte woningen en maatwerk (gedifferentieerde aanbod aan wonen, welzijn en zorg)

Het gaat om een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zorg- en welzijnsinstellingen, corporaties, gemeenten en overige maatschappelijke instellingen (denk ook aan vrijwilligersorganisaties) voor zover het past binnen de mogelijkheden van deze organisaties. De gemeenten zien voor zichzelf een faciliterende en coördinerende rol. Daarnaast hebben de gemeenten ook een stimulerende (voorlichting) en uitvoerende rol (sociale teams, Wmo loket, prestatieafspraken met corporaties en welzijnsorganisaties, armoedebeleid, etc.) op het gebied van het (langer) zelfstandig wonen in de wijk.

4.3 Bestaand beleid

4.3.1 Sociale (wijk) Teams

Met de preventieve werking van sociale teams kan zwaardere zorg mogelijk voorkomen worden waardoor mensen langer in de wijk blijven wonen. Sinds 2014¹⁷ zijn er sociale teams actief in zowel Heemskerk als Beverwijk. Sociale Teams signaleren tijdig problemen, pakken ze aan en voorkomen dat problemen zich opstapelen en uit de hand lopen. Doelstelling is dat de komende jaren de sociale teams zich ontwikkelen tot een belangrijke toegangspoort voor het hele sociale domein.

De Sociale Teams zijn een goed voorbeeld van buurtgericht werken. De teams gaan functioneren als een spin in het web voor alle onderdelen van het sociaal domein en gaan actief de buurten in en komen bij de mensen thuis. Ze hebben contacten met vrijwillige en professionele organisaties die in een buurt aanwezig zijn, zoals school, wijkverpleegkundige, wijkagent, woonconsulent van de corporatie, buurthuis, sportclubs, gemeente etc. Ook kunnen zij doorverwijzen naar specialistische ondersteuning.

In Heemskerk is een plan van Aanpak Welzijn Nieuwe Stijl opgesteld over de maatschappelijke ondersteuning van (kwetsbare) burgers door de inzet en (her)inrichting van de sociale basisinfrastructuur. Doel is om Heemskerkse burgers zo zelfstandig mogelijk te laten participeren aan de samenleving en hun zelfredzaamheid te versterken. De lokale basisvoorzieningen ondersteunen burgers in dit streven en nodigen burgers tegelijkertijd uit om iets voor een ander te betekenen (actief burgerschap)

¹⁷ Sinds april 2012 is er in Heemskerk al ervaring opgedaan met sociale teams actief in Zuidbroek-Oosterwijk en Hart van Heemskerk. In Beverwijk zijn op dit moment teams actief in de wijk Kuenenplein/Plantage en in Prinsenhof.

Wmo- consulenten

Via Wmo-consulenten¹⁸ worden maatwerkvoorzieningen verstrekt zoals woningaanpassingen of bemiddeling van bewoners naar geschikte woningen.

4.3.2 Grijswijzer

De regio IJmond vergrijst. Zonder maatregelen worden de wachtlijsten voor geschikte senioren- en zorgwoningen langer. Grijswijzer IJmond heeft dit probleem opgepakt door bestaande woningen aan te passen, en door nieuwbouw en renovatie af te stemmen op bewoning door ouderen. Bovendien is het de doelstelling om de zorgverlening te verbeteren door zorgsteunpunten in te richten op plekken waar veel ouderen wonen. Aan de hand van sterren wordt woningen ingedeeld op mate van toegankelijkheid voor mensen met een beperking. In de afgelopen jaren is een inventarisatie van geschikte woningen uitgevoerd nabij woon zorg complexen. De voorraad is voldoende¹⁹ beschikbaar en middels labeling in de toekomst uit te breiden. Onder Grijswijzer wordt de vraag - aanbodverhouding bewaakt en waar nodig bijgesteld. De grijswijzersamenwerking bekijkt of de projectgroep verbreed kan worden met instellingen voor jeugdzorg. De projectgroep Grijswijzer legt een geactualiseerde versie van Grijswijzer voor aan de ouderenbonden, de woonadviescommissie en andere betrokken organisaties.

4.3.3 Noodteam

Zowel in Beverwijk als in Heemskerk zijn sinds jaren noodteams actief. Het noodteam is een samenwerking van gemeente, corporaties, politie en (zorg)instellingen om mensen die in een noodsituatie verkeren op een effectieve en efficiënte wijze hulp te bieden.

Daarnaast kunnen de cliënten die vanuit intramuraal verblijf moeten verhuizen naar de woonbuurt via de uitplaatsende instelling gebruik maken van de bestaande afspraken van 'kanswoningen'. De noodteams beoordelen zorgvuldig de slaagkansen rond zelfstandig wonen voor (kwetsbare) cliënten uit de GGZ en Verslavingszorg, welke woning in welke woonbuurt het beste is en welke zorg ambulante geboden moet worden. Daarover kunnen bij de toewijzing voorwaarden worden gesteld.

4.3.4 Woonruimteverdeling

Gemeenten ondersteunen huishoudens bij de zoektocht naar een geschikte woonsituatie. Hierboven zijn huishoudens benoemd die doorstromen vanuit een instelling naar zelfstandige woonruimte. Gemeenten en corporaties bieden ook met voorrang vervangende woonruimte aan woningzoekenden als de huidige woonsituatie een zeer ernstige bedreiging vormt voor de lichamelijke, sociale of psychische gezondheid. Voor urgentie komen ook in aanmerking huishoudens die de woning moeten verlaten als gevolg van herstructurering of als men vanuit een blijf van mijn lijf huis komt en mantelzorgers kunnen met een urgentie worden ondersteund naar woonruimte. Daarnaast worden gehandicapten met voorrang bemiddeld naar een geschikte woning. Ook personen die in vervolg op een asielaanvraag een vergunning tot verblijf in Nederland hebben ontvangen worden door de gemeente bemiddeld naar woonruimte.

Zorgwoningen (sterrenwoningen binnen een straal van 200 meter van een woon-zorgcentrum zoals Westerheem, Waterrijk en Huis ter Wijck) worden zo nodig bij voorrang toegewezen aan ouderen met een specifieke woon-zorgvraag. Een urgentie op basis van een zorgindicatie wordt bij beschikking

¹⁸ Voor de uitvoering, zie het Wmo-beleid en de beleidsregels van de afzonderlijke gemeenten.

¹⁹ QuickScan Grijswijzer 2013

verleend. In de huisvestingsverordening is het labelen van woningen voor mensen met een beperking en senioren (65+) opgenomen.

4.3.5 Regionale woon-zorg agenda

De gemeenten in de IJmond en Zuid-Kennemerland werken met hun partners aan een samenhangende aanpak wonen, welzijn zorg. Dit zal in 2015 leiden tot een regionale Woon-Zorg agenda voor de komende jaren. Aan bod komen de rollen en verantwoordelijkheden van partijen, de beschikbaarheid en betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad, de woonomgeving, het voorzieningenniveau.

Als basis voor de agenda wordt digitaal kaartmateriaal ontwikkeld waarop topografisch voor de regio inzage in de vergrijzing in de tijd wordt uitgezet, de sociaal en economische positie van de ouderen, woningtypes, woningen die technisch niet geschikt te maken zijn voor de vergrijzingsgolf, voorzieningen, zorgaanbieders, maatschappelijk vastgoed, woonmilieus en de leefbaarheidsmonitor 2012. De gegevens worden door gemeenten, corporaties en instellingen periodiek geactualiseerd.

- Opstellen regionale WoonZorg agenda en digitaal kaartmateriaal.

4.4 Vernieuwd beleid

4.4.1 Levensloop geschikt bouwen

De wetenschap en de techniek ontwikkelen zich in razend tempo. Medische ontwikkelingen maken dat mensen over het algemeen gezonder zijn en ook langer gezonder kunnen blijven. De technische ontwikkelingen maken het langer zelfstandig wonen steeds meer mogelijk. In alle bouwconcepten en bij de inrichting van de woonomgeving moet aandacht zijn voor levensloop geschikt en aanpasbaar bouwen (bijvoorbeeld met het integreren van domotica; de inzet van technologie en diensten ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven)

Elk nieuwbouwplan met meergezinswoningen voldoet aan minimaal drie sterren volgens de sterrenlabel Grijswijzer. De woningen zijn dan minimaal rollator toe- en doorgankelijk. Deze complexen zijn daarmee technisch geschikt voor bijna alle woningzoekenden. Dit verhoogt de toekomstbestendigheid en de keuzemogelijkheden.

- De gemeenten gaan onderzoeken of mantelzorgwoningen/ kangoeroe woningen en andere woonconcepten in onze gemeenten in een vraag voorzien en zo ja hoe wij dit optimaal kunnen faciliteren. Waar mogelijk werken we planologisch mee aan nieuwe wooninitiatieven van zowel corporaties/ zorginstellingen als van burgers die hun woning willen aanpassen of een (mantelzorg)unit willen plaatsen. Ook particuliere initiatieven tot het bouwen van kleinschalige woon-zorgvoorzieningen gaan we zoveel mogelijk welwillend benaderen.
- De gemeenten gaan op termijn in het samenwerkingsverband Grijswijzer de kwaliteitseisen van de Grijswijzerlabel evalueren zodat deze meegroeien met de behoefte, de technische mogelijkheden (bijvoorbeeld op het gebied van domotica) en de gevolgen van de decentralisaties.

4.4.2 Differentiatie in het aanbod senioren- en zorgwoningen

Op dit moment is de inschatting dat er voldoende technisch geschikte woningen zijn om aan te merken als senioren- of zorgwoning²⁰. De voortgang wordt bewaakt en waar een tekort ontstaat worden extra woningen gelabeld (als ze voldoen) in nabijheid van woon zorg complexen. Tegelijkertijd beïnvloedt de rijksregelgeving het passend toewijzen op inkomen. Voor senioren met een zorgvraag moeten er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Woningen met een prijs waarnaast men nog voldoende budget heeft voor het dagelijks leven en de kosten van zorgpakketten. In het hoofdstuk 'betaalbaarheid' is dit aan de orde gekomen. Daarnaast zijn er senioren met een zorgvraag en een inkomen op basis waarvan men geen recht heeft op een sociale huurwoning. Ook voor hen moeten er voldoende geliberaliseerde huur- of koop zorgwoningen beschikbaar zijn.

- De gemeenten gaan in het samenwerkingsverband Grijswijzer de vraag - aanbod verhouding naar technisch geschikte senioren- en zorgwoningen voor diverse inkomensgroepen bestuderen.

Verzorgingshuis- en verpleeghuis capaciteit (intramuraal) zoals we dat tot op heden kennen wordt landelijk afgebouwd. Voorlopig blijft de capaciteit in onze gemeenten wel behouden. Differentiatie van het type extramurale woningen waar mensen met een zorgbehoefte verblijven is gewenst in de toekomst. Het gaat om verschillende vormen van groepswonen voor mensen met een beperking voor zowel jong (denk aan de Thomashuizen) als oud (denk aan mensen met dementie). Dit kan vanuit de zorginstellingen ontwikkeld worden maar ontstaat ook vanuit particulier initiatief (kleinschalige stichtingen veelal bekostigd met een Persoonsgebonden budget).

- Initiatieven voor differentiatie in het aanbod zorgwoningen (denk aan groepswonen voor mensen met een beperking) worden door de gemeente aangemoedigd.

4.4.3 Verbeteren woningvoorraad (corporatie en particulier)

Woningverbetering (opplussen) is belangrijk om de kwaliteit van wonen te verbeteren. Hierdoor worden de woningen beter geschikt om er langdurig te verblijven met de zorg die nodig is. Particuliere woningbezitters worden gestimuleerd om tijdig hun woning aan te passen als ze niet willen verhuizen. Dit kan door het informeren, stimuleren en adviseren van de woningeigenaren. Dit bespaart ook eenmalige dure woningaanpassingen die vanuit de Wmo worden gefinancierd.

- De gemeenten onderzoeken de mogelijkheid voor een stimuleringsprogramma (informeren en stimuleren) verbeteren particulier woningbezit.
- De corporaties worden verzocht waar financieel mogelijk huurwoningen op een efficiënte wijze technisch op te plussen.

4.4.4 Ontmoetingsmogelijkheden behouden

Doordat mensen langer zelfstandig wonen verschuift ook de welzijnsvraag van bewoners. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning van corporaties, zorgorganisaties en gemeenten om ontmoetingsmogelijkheden in wijken in stand te houden waar mensen samen kunnen komen voor informatie, advies, ontmoeting en ondersteuning (denk aan dagbesteding). Hierbij gaan wij niet uit van grootschalige wijksteunpunten, maar diverse kleinschalige mogelijkheden in de wijk. Niet in alle situaties is ook een fysieke locatie noodzakelijk. Het kan ook een digitaal platform betreffen of acties

²⁰ QuickScan werkgroep Grijswijzer 2013

waar burgers aangezet worden tot het samen buiten ondernemen van activiteiten of gebruik maken van bestaande horeca voorzieningen. Daar waar een fysieke locatie als ontmoetingsruimte gewenst is wil de gemeente dit met corporaties en instellingen in stand houden of ontwikkelen.

- De gemeente gaat in samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties mogelijkheden zoeken om fysieke ontmoetingsmogelijkheden in wijken in stand te houden of te ontwikkelen.

4.4.5 Informatiepunt wonen en doorstroming

Een informatiepunt voor wonen en zorg is wenselijk. In een dergelijk informatiepunt kunnen alle woonmogelijkheden worden samengebracht van corporaties en andere verhuurders, voor zorgbehoevende inwoners, maar ook vitalere senioren. Een informatiepunt Wonen wordt in nauwe samenhang met de lokale sociale basisinfrastructuur (denk aan de sociale teams, Wmo loketten, welzijnswerk en maatschappelijke werk) opgezet. Het loket is in eerste instantie een digitale poort.

- De gemeente gaat binnen het samenwerkingsverband Grijswijzer een informatiepunt wonen en zorg opzetten.

In diverse woningbehoefteonderzoeken zijn de wensen van senioren zichtbaar. In praktijk is het aantal senioren dat werkelijk verhuist naar een geschikte woning om diverse redenen beperkt. De gemeenten willen de doorstroming bevorderen. Niet alleen voor het passend wonen van senioren en zorgbehoevenden die nu veelal woonachtig zijn in woningen die technisch niet geschikt te maken zijn (bijvoorbeeld de portiekflats). Maar ook om betaalbare (met name eengezins)woningen vrij te krijgen voor jonge gezinnen. De doorstroming stimuleren vraagt om een actieve benadering. Elders in het land zijn positieve ervaringen opgedaan met seniorenbemiddelaars die mensen actief benaderen en informeren.

- De doorstroming van senioren en zorgbehoevenden met extra eisen aan de woning en de woonomgeving wordt verhoogd, met name vanuit technisch niet geschikt te maken woningen. De gemeente stelt voor om aan het Grijswijzer informatiepunt een seniorenbemiddelaar toe te voegen of om bestaande ouderenadviseurs 'bij te scholen' op het thema zelfstandig wonen.

4.4.7 Beschermd wonen

Voor zowel jongeren als volwassenen zijn er diverse vormen van beschermd wonen. De gemeente Heemskerk en Beverwijk zijn met de regio mede verantwoordelijk voor deze voorziening. De behoefte hieraan neemt toe. Ook voor deze doelgroep geldt dat doorstroom (uitstroom) belangrijk is om beschikbare beschermd wonen plaatsen vrij te krijgen. Tevens kunnen cliënten dan re-integreren in de maatschappij. Een deel van de doelgroep zal gedurende hun hele leven behoefte hebben aan ondersteuning. Maar een ander deel kan op termijn zelfstandig wonen. Middels kanswoningen afspraken wordt de doelgroep bemiddeld. Hiervoor is het belangrijk dat er een verscheidenheid is aan type woningen (zoals verdienwoningen: huurcontract komt eerst op naam van de instelling en bij goede ervaringen op naam van de bewoner) belangrijk.

- De uitstroom uit beschermd wonen plekken wordt gestimuleerd door in de regio meer differentiatie in het aanbod geschikte woningen te realiseren.

4.5 Actieplan

Onderstaande acties worden meegenomen in de afspraken met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de regiogemeenten.

Actie	Wanneer	Door wie	Extra Kosten
Onderzoeken naar woonconcepten zoals mantelzorgwoningen/ kangoeroe woningen	2017-202	Gemeenten	
Kwaliteitseisen van de Grijswijzerlabel evalueren en bijstellen	2018-2020	Grijswijzer	
Vraag – aanbod van senioren- en zorgwoningen voor alle inkomensgroepen onderzoeken	2015-2016	Grijswijzer	Beverwijk en Heemskerk ieder € 4.000
Differentiatie aanbod zorgwoningen aanmoedigen	2016-2020	Gemeenten	
Opzetten van een stimuleringsprogramma verbetering particulier woningbezit	2017-2020	Gemeenten	Beverwijk en Heemskerk ieder € 2.000
Onderzoek om corporaties huurwoningen op een efficiënte wijze technische op te plussen	2016-2020	Corporaties	
In samenwerking met welzijnsorganisaties en corporaties ontmoetingsmogelijkheden in stand houden.	2015-2020	Gemeenten en partners	
Een informatiepunt wonen en zorg.	2016	Grijswijzer	Beverwijk en Heemskerk ieder € 1.000
De doorstroming van senioren en zorgbehoevenden bevorderen. Seniorenbemiddelaar of bijscholen ouderenadviseurs	2016-2020	Grijswijzer	Beverwijk en Heemskerk ieder € 1.000
Uitstroom beschermd wonen stimuleren	2016-2020	Centrum gem. Haarlem, corporaties en zorgorganisaties.	
Regionaal WoonZorg agenda IJmond Zuid Kennemerland opstellen en Digitaal kaartmateriaal wonen, zorg en welzijn onderhouden	2015-2020	Gemeenten IJmond Zuid Kennemerland en corporaties.	Beverwijk en Heemskerk ieder € 1.200 aandeel in regionale kosten.

Hoofdstuk 5.

Duurzaamheid



Energiebesparing heeft veel voordelen

- Energiebesparing draagt bij aan wooncomfort en lagere woonlasten.
- Op landelijk niveau is een energieakkoord gesloten en het convenant energiebesparing huursector vastgesteld.
- In de bestaande woningvoorraad is de grootste energiebesparingswinst te behalen.
- Het gaat niet alleen om energiemaatregelen, maar ook om bewoners te informeren over het beperken van energieverbruik.

5.1 Inleiding

Op het gebied van milieubeleid hebben de gemeenten een toekomstbeeld voor ogen. Ondanks de grote industrie in de nabijheid van woon- en leefomgeving moeten bewoners zich veilig voelen en leven in een gezonde stad waarin de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, geluid en geur ruim voldoen aan de daarvoor gestelde normen. Energie in en voor de stad wordt duurzaam opgewekt, onder andere via wind, offshore en zon. Ook het regionaal restwarmtenet draagt bij aan de duurzame energiebalans in de gemeente. De gebouwde omgeving is duurzaam en heeft een goede energieprestatie.

Naast het opwekken van duurzame energie zijn energiebesparing in de bestaande bouw en duurzame nieuwbouw belangrijke onderdelen van de toekomstvisie. Het heeft vele voordelen. Ten eerste levert het een bijdrage aan een beter leefklimaat in brede zin. Maar een goed geïsoleerd huis levert vooral wooncomfort en een verlaging van de woonlasten op. Energielasten vormen naast huur of hypotheek immers het grootste deel van de woonlasten. De verwachting is dat zonder maatregelen de energielasten de komende jaren blijven stijgen.

Op rijksniveau hebben een groot aantal partijen het Energieakkoord voor duurzame groei ondertekend met als belangrijkste doelen te werken aan besparing van energiegebruik en opwekking van duurzame energie te bevorderen. Op rijksniveau is tevens het convenant energiebesparing huursector vastgesteld waarin particulier verhuurders en corporaties zich inspannen het energieverbruik van hun woningvoorraad terug te dringen.

5.2 Doelstelling

Beverwijk en Heemskerk conformeren zich aan de doelstellingen uit de landelijke akkoorden en leveren via activiteiten gericht op verschillende doelgroepen een bijdrage aan de realisatie ervan. De doelstelling op het deelt thema Duurzaamheid luidt:

De nieuwbouw van woningen is in Beverwijk en Heemskerk in 2020 energieneutraal.

De bestaande woningvoorraad van woningcorporaties heeft in 2020 gemiddeld label B en de woningvoorraad van particulieren heeft in 2020 voor 80% label C.

14% duurzame energieopwekking in 2020.

Deze doelstelling vraagt om een gezamenlijke aanpak:

Duurzaamheid vraagt om een gezamenlijke aanpak van woningeigenaren, gemeenten, Omgevingsdienst IJmond, bedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en particulieren. Het vraagt om informeren, stimuleren en adviseren van wooneigenaren en bewoners. Het vraagt ook om het energieneutraal bouwen van woningen en aanpassen van de bestaande woningvoorraad en om duurzaam opwekken van energie.

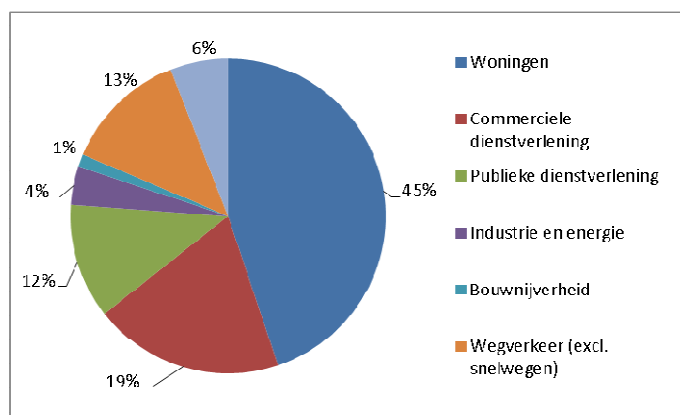
5.3 Bestaand beleid

Beverwijk en Heemskerk hebben als doel om het gebruik van energie naar beneden te brengen. In Beverwijk is in het coalitieakkoord de ambitie gesteld om van de gemeente in 2050 een energie-neutrale gemeente te maken. Beverwijk is gestart met *Route du Soleil* waardoor particulieren goedkope leningen kunnen sluiten voor het toepassen van zonnepanelen. Beide gemeenten bieden

GPR gebouwen als instrument voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw. In 2015 is het ambitieniveau GPR gebouwen door de gemeenten gesteld op 8, waar het bouwbesluit uitgaat van ambitieniveau 7 (10 staat voor energieneutraal). Het ambitieniveau is vastgelegd in afspraken met corporaties.

Corporaties verbeteren de energieprestaties van woningen bij mutaties naar minimaal gemiddeld label C en informeren hun huurders over energiebesparend gedrag. Corporatie Pre Wonen heeft een EnergieActiePlan ontwikkeld en stelt zichzelf tot doel in 2018 20% gas te besparen. Zij investeren jaarlijks 1 miljoen euro aan energiebesparende maatregelen in haar woningen in Beverwijk en Zuid Kennemerland, zonder hiervoor huurverhogingen te vragen aan de bewoners.

Uit een nulmeting van de Omgevingsdienst IJmond²¹ blijkt dat er nog veel gedaan moet worden om de doelstellingen uit de landelijke akkoorden te bereiken. Maar er zijn ook kansen. 45% van de totale energieverbruik in de gemeenten vindt plaats in woningen. Het is de grootste verbruiker. Uit diverse landelijke onderzoeken blijkt dat er nog een rendabele energiebesparingspotentieel is van minimaal 10% in de gebouwde omgeving.



Figuur 6 De woningvoorraad is een grootverbruiker van energie. Voorbeeld Beverwijk.

5.4 Vernieuwd beleid

In de woonvisie zijn betaalbaarheid en wonen, welzijn en zorg samen met duurzaamheid als prioriteiten opgenomen. De gekozen thema's staan soms op gespannen voet met elkaar. Meer duurzaamheidsmaatregelen zonder dat dit leidt tot een verlaging van de woonlasten kan de betaalbaarheid bedreigen. Duurzaamheidsmaatregelen vallen nog te vaak af om de ontwikkeling van het project niet te compliceren. Ook burgers passen duurzaamheidsmaatregelen bij verbouwingen nog maar mondjesmaat toe. De duurzaamheidsprestaties in onze gemeenten zijn tot nu toe beperkt. De gemeenten willen dit bijstellen. Meer wooncomfort, lagere woonlasten en meer duurzame energie zijn belangrijke uitgangspunten van het beleid. En duurzaamheidsmaatregelen zijn ook realistisch toepasbaar. Niet alle maatregelen zijn direct kosten verhogend. Het is de kunst een goede balans te vinden tussen de positieve en negatieve effecten van de investering. Bewustwording en kennis zijn noodzakelijk en vooral de wil om energiebesparingsmaatregelen toe te passen. De grootste winst in energiebesparing valt te behalen in de bestaande woningvoorraad. Het energiezuinig maken van de particuliere sector is een van de grote uitdaging voor de komende jaren.

²¹ Bron; Klimaatmonitor Rijkswaterstaat

Actieprogramma

Beverwijk en Heemskerk richten zich samen met de gemeenten in de IJmond en Zuid-Kennemerland en de lokale corporaties op een nieuwe aanpak voor doelgroepen, wijken, en initiatieven waar flinke energiebesparingsprongen te maken zijn voor zowel sociale huursector alsook particuliere huiseigenaren. Een regionale aanpak onder de naam 'kwartier maken in kwartieren' wordt uitgevoerd om de instrumenten aan te reiken voor het realiseren van de duurzaamheidsakkoorden. Het betreft een aanpak in samenwerking met meerdere partijen, waarvan de coördinatie bij de omgevingsdienst IJmond ligt en gebruik gemaakt wordt van provinciale subsidiemogelijkheden.

Energieverbruik door gedragsverandering

Het bewustmaken van bewoners, zowel huurders als particuliere eigenaren, over de bijdrage die zij kunnen leveren aan vermindering van het energieverbruik door gedragsverandering. Regionaal bepalen corporaties, omgevingsdienst, gemeenten, lokale bouw -en installatiebedrijven en MKB etc. een gezamenlijk strategie en zetten marketing en communicatie middelen in. Het gaat om gedrag verandering en kleine goedkope maatregelen die eenvoudig door bewoners kunnen worden uitgevoerd en die in korte tijd zijn terug te verdienen. De campagne moet leiden tot meer bewustzijn over de energielasten in relatie tot de woonlasten en verbetering van het wooncomfort. Massa mediale voorlichting wordt opgevolgd door kleinschalige projecten waar groepen bewoners geconfronteerd worden met energieverspilling en methoden hiermee om te gaan.

- Opzetten van een bewustwordingscampagne duurzaam wonen voor huurders en particulieren.

Lerend netwerk voor particulieren en corporaties

Gemeenten uit de IJmond en Zuid Kennemerland gaan een lerend netwerk voor particulieren en lerend netwerk voor corporaties opzetten om kennis en ervaringen te delen, de onderlinge samenwerking tussen partners te verbeteren en nieuwe vaardigheden in praktijk te brengen. Het volgen van opleidingen maakt onderdeel uit van lerend netwerk.

- Aanzetten tot en aanreiken van methoden aan bedrijven, woningcorporaties en particulieren om hun woningbezit meer duurzaam te maken.



De regiogemeenten willen een aanpak opzetten om, samen met makelaars, architecten en bouwondernemers, particulieren te stimuleren duurzaam te investeren. Zo kunnen makelaars informatie verstrekken op natuurlijke verbouwingmomenten bij de aanschaf van woning. Het kan ook betreffen het ondersteunen van geclusterde bewonersinitiatieven in energiebesparende maatregelen.

Onderzocht wordt of 'Route du Soleil' als ondersteuning voor burgers bij het aanschaffen van zonnepanelen uitgebreid kan worden met steun bij het toepassen van isolerende maatregelen.

Sociale verhuurders moeten bij het investeren in energiemaatregelen rekening houden met het aanbieden van voldoende betaalbare woningen. Er zit een grens aan de investeringsmogelijkheden. De gemeenten verwachten dat de lokale corporaties zich minimaal houden aan het convenant energiebesparing huursector. Beoogd wordt in 2020 een gemiddelde energie index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningvoorraad van de corporatie. Het Rijk heeft hiervoor aan de woningcorporaties financiële middelen beschikbaar gesteld.

Duurzaam Bouwenloket

In samenwerking met de gemeenten in de IJmond en Zuid Kennemerland, corporaties, lokale makelaars en bouw – en installatiebedrijven gaan Beverwijk en Heemskerk drie jaar aansluiten bij het Duurzaam Bouwenloket. Het loket verstrekt online informatie en beantwoordt vragen van onze inwoners op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energieopwekking. Per gemeente wordt een website ingericht dat vooral is bestemd voor particulieren, kleine ondernemers en zelfbouwers uit de gemeente.

- Gebruik maken van het DuurzaamBouwenloket.nl.

Faciliteren van bewonersinitiatieven voor lokale energieopwekking

Burgers en bedrijven kiezen steeds vaker voor lokale energieopwekking. De toekomst is veelbelovend. Het is duurzaam en een aanzet voor de lokale economie. Zonnepanelen zijn vaak de snelste en eenvoudigste vorm om dit te doen. De gemeenten stimuleren het gebruik van hernieuwbare energie. Ook voor burgers die zelf geen dak hebben dat geschikt is en de investering in duurzame energie willen doen. De gemeente wil initiatieven ondersteunen waar burgers gezamenlijk investeren en ondersteunt de zoektocht naar plaatsingsruimte.

- Initiatieven van particulieren voor energieopwekking worden actief door de gemeente ondersteund.



Warmtenet

Corporaties spelen een rol bij het opwekken of gebruik van nieuwe energiebronnen. Uit haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat 3.000 woningen aangesloten kunnen worden op een Warmtenet gevoed met restwarmte van Tata Steel. Gecombineerd met maatregelen in de woning zou men hiermee woningen geheel energieneutraal kunnen maken. Dit houdt per woning een CO₂ besparing in van 50%.

- De gemeente bespreekt met de woningcorporaties het aansluiten van huurwoningen op het warmtenet.

5.5 Actieplan

Onderstaande acties worden meegenomen in de afspraken met de corporaties, provincie, maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en de regiogemeenten.

Actie	Wanneer	Door wie	Kosten en dekking
Bewustwordingscampagne	<u>2016 – 2016</u>	<u>Regionale RAP samenwerking en provincie</u>	<u>Aandeel Beverwijk en Heemskerk ieder € 2.000 van in totaal € 100.000.</u>
Aanzetten tot en aanreiken van methoden van energiebesparing:	<u>2016-2020</u>	<u>Regionale RAP samenwerking en provincie</u>	<u>Aandeel Beverwijk en Heemskerk ieder € 2.000 van in totaal € 100.000</u>
Duurzaam Bouwen Loket	<u>2016-2017</u>	<u>Regionale RAP samenwerking en provincie</u>	<u>Aandeel Beverwijk en Heemskerk ieder € 3.000 van in totaal € 150.000.</u>
Initiatieven van particulieren voor energieopwekking ondersteunen	<u>2016-2020</u>	<u>Gemeenten</u>	
De gemeente bespreekt met de corporaties het aansluiten van huurwoningen op warmtenet	<u>2015-2017</u>	<u>Tata Steel, corporaties</u>	

Hoofdstuk 6.

Bestaande- en nieuwe woningvoorraad.



Bestaande- en nieuwe woningvoorraad

- Bouwprogramma voorgaande jaren voortzetten in het streven naar evenwicht.
- De nieuwe bouwproductie is jaarlijks minder dan 1% van alle bestaande woningen. Het is belangrijk om te kijken welke mogelijkheden er zijn in de bestaande voorraad, zodat het aanbod beter aansluit bij de vraag.
- Ook vanuit Duurzaamheid, Wonen, Welzijn en Zorg en Betaalbaarheid is de aandacht voor de bestaande voorraad belangrijk.

6.1 Inleiding

Traditioneel gaat veel aandacht uit naar nieuwbouw. De woningvoorraad moet kwantitatief met de stijgende woningbehoefte meegroeien en kwalitatief inspelen op tekorten op de woonmarkt. Nieuwbouw blijft noodzakelijk. Maar het aantal nieuwe woningen per jaar vormt maar maximaal 1% van de totale woningvoorraad. Om de benoemde doelstellingen te bereiken moet dus ook gekeken worden naar de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw draagt bij aan de het afstemmen van vraag en aanbod en heeft tevens een 'voorbeeldfunctie'. Het kan een katalysator zijn om de doelstellingen te bereiken. Denk bijvoorbeeld aan de bouw van een energie-neutrale wijk. Met aanpassingen in de woningvoorraad wordt ingespeeld op de stijgende woningbehoefte en de doelstellingen van de hoofdthema's Betaalbaarheid, Wonen, Zorg en Welzijn als ook Duurzaamheid.

6.2 Doelstelling

De doelstelling op het onderwerp bestaande- en nieuwe woningvoorraad luidt:

Beverwijk en Heemskerk hebben een woningmarkt waar woningzoekenden met uiteenlopende levensstijlen en financiële mogelijkheden keuzes hebben en wooncarrière kunnen maken.

Deze doelstelling vraagt om een gezamenlijke aanpak. Ze wordt niet gerealiseerd met enkel het benoemen van een woningbouwprogramma. Ook het sloopprogramma, de woningverbetering voornemens en het huur- en verkoopbeleid van de woningcorporaties hebben invloed op het aantal woningen in diverse segmenten en prijsklassen van de woningvoorraad. Verder bepalen de toewijzingsregels in de huisvestingsverordening mede de keuzemogelijkheden voor sociale huurwoningen. Ook moet rekening gehouden worden met de effecten van woonprogramma's in omliggende gemeenten en spelen diverse factoren een rol, waar een gemeente niet of nauwelijks invloed op heeft, die de wens naar woningen beïnvloeden. Denk aan de koopkracht, de werkgelegenheid, wijzigende wet- en regelgeving, het hypotheekbeleid van banken, het consumentenvertrouwen, etc. Kortom, het streven naar een goede match tussen vraag naar woningen en aanbod van woningen is van vele factoren afhankelijk die ook voortdurend wijzigen.

6.3 Bestaand beleid

Woningbouwafspraken IJmond / Zuid-Kennemerland 2011-2016 (RAP)

De woningbehoefte neemt toe. Beverwijk en Heemskerk hebben aangegeven te voorzien in de lokale woningbehoefte en vervullen hun taak in de woningbouwtaakstelling in de noordelijke Randstad. De omvang van het aantal te bouwen woningen is altijd arbitrair. Het gaat niet om een exacte wetenschap waarbij bij meer aanbod direct leegstand ontstaat. Huishoudens stellen woonwensen uit of bij, als de woning waar zij naar zoeken niet beschikbaar is.

Volgens het provinciaal onderzoek vraaggestuurd bouwen ligt er een taakstelling voor IJmond/Zuid-Kennemerland van 26.100 woningen tussen 2010 en 2040. Tot 2020 betreft het 13.600 woningen waarvan 7.800 woningen in de periode 2011-2016. Beverwijk en Heemskerk hebben met de regio IJmond/Zuid Kennemerland gemeenten en de provincie woningbouwafspraken gemaakt.

Beverwijk en Heemskerk hebben zich in het Regionaal Actie Programma wonen IJmond Zuid Kennemerland IJmond tot doel gesteld respectievelijk 632 en 689 woningen te realiseren in de periode 2011- 2016.



Corporaties hanteren een gematigd liberalisatie en verkoopbeleid

De corporaties hanteerden een gematigd huur- en verkoopbeleid. Voor het door RIGO in 2013 berekende evenwicht op de woonmarkt in 2020 is dit een belangrijke voorwaarde. Corporaties hanteerden een huurbeleid met een verschuiving van 5% vrij sector huurwoningen in 2013 naar 14% in 2020 in Beverwijk en van 4% naar maximaal 16% in Heemskerk. Zij verkopen 1.250 sociale huurwoningen bij mutatie in Beverwijk en Heemskerk. Het is de vraag of het corporatiebeleid onder nieuw rijksbeleid wordt doorgezet. Wijzigingen hebben direct een effect hebben op het bereiken van het theoretisch berekende evenwicht in 2020. De voortgang in het beleid en effecten op de woonmarkt moet worden bewaakt door gemeente en corporaties.

6.4 Vernieuwd beleid

Regionale bouwopgave IJmond / Zuid-Kennemerland 2020

Volgens het vraaggericht bouwen onderzoek van de provincie resteert voor de periode 2015 - 2020 een nieuwe regionale opgave van 5.800 woningen. Om evenredig bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave is in beide gemeenten een bouwprogramma van 460 woningen in deze periode noodzakelijk. In Heemskerk zijn begin 2015 nog onvoldoende woningbouwplannen om aan deze opgave te voldoen. Beverwijk lukt het naar verwachting wel om de opgave te realiseren. In 2015 zullen de gemeenten de regionale woningbouw opgave verdelen in de nieuwe RAP 2020. Er moet dan goed gekeken worden naar realistische mogelijkheden binnen de gemeenten. Daartegenover zullen de gemeenten nieuwe woningbouw mogelijkheden bestuderen om zo veel als mogelijk te voorzien in de lokale woningbehoefte en bij te dragen aan de regionale woonopgave.

Bouwcapaciteit uitbreiden, promoten en aanjagen

Voor de regionale bouwopgave is het toevoegen van 460 woningen in beide gemeenten tussen 2015 en 2020 gewenst. Op basis van de berekening van RIGO moeten Beverwijk en Heemskerk de woningbouwafspraken in de RAP 2011-2016 doortrekken naar 2020 voor meer evenwicht op de woningmarkt. In deze berekening is zelfs uitgegaan van een bouwtoename van 630 woningen in Beverwijk en 690 woningen in Heemskerk. Op basis van de bestaande bouwplannen tot 2020 van ontwikkelaars oogt deze productie niet haalbaar.

In de woonvisie periode zijn in *Beverwijk* plannen in uitvoering en voorbereiding waarmee de woningvoorraad met 910 woningen toeneemt. Niet alle projecten zijn hard. Wanneer wij realistisch rekening houden met projecten die mogelijk kunnen afvallen of vertragen kan een bouwprogramma

van 672 woningen en een sloopprogramma van 205 woningen mogelijk zijn tussen 2015-2020. Met een toename van 467 woningen kan Beverwijk voorzien in de regionale taakstelling, maar niet in de volledige opgave die in het RIGO onderzoek is opgenomen voor evenwicht op de woonmarkt.

Tot en met 2017 is de verwachting dat in *Heemskerk* er zo'n 280 woningen bijkomen en er zo'n 100 woningen gesloopt worden. Resteert voor de periode 2017-2020 nog een zoektocht naar bouwcapaciteit van zo'n 280 woningen om haar minimale taakstelling te realiseren en ruim 500 woningen om te voldoen aan de door Rigo berekeningen naar evenwicht. Het invullen van de volledige opgave zal in Heemskerk in de praktijk vermoedelijk niet haalbaar zijn.

- Actief uitvoeren en aanjagen van bestaande bouwplannen en studie naar nieuwe ruimtelijke mogelijkheden is noodzakelijk om de woningbouwproductie te verhogen.
- De gemeenten gaan duurzaam om met schaarse ruimte. Na de ruimtelijke studie wordt een programma woningbouwcapaciteit (waar de gemeente realistisch op in kunnen zetten) door het college vastgesteld en regionaal afgestemd.



Monitoring en bijsturen woonopgave

Het is onzeker of de corporaties het huurbeleid en verkoopbeleid zullen doortrekken naar 2020. Het aandeel geliberaliseerde woningen en goedkoop koopwoningen als ook het aandeel sociale huurwoningen wordt daarmee onzeker. Ook lijkt het niet aannemelijk dat de gewenste woningbouwproductie als berekend door RIGO gerealiseerd wordt. Dit betekent direct een andere vraag – aanbod verhouding op de woonmarkt. Zoals in hoofdstuk 4 geconstateerd zijn onderzoeken momentopnames. Ze geven een richting aan voor het woonbeleid. Gemeenten volgen met corporaties en andere relevante stakeholders ontwikkelingen op de woonmarkt die van invloed zijn op het realiseren van de doelstellingen in de woonvisie en sturen waar nodig bij.

Onder hoofdstuk betaalbaarheid en Wonen en Zorg is al benadrukt dat de gemeenten afspraken gaan maken over de minimale omvang sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep en secundaire doelgroep en specifiek voor huishoudens die daarbij van zorg afhankelijk zijn. Ook worden afspraken gemaakt over de omvang goedkope koopwoningen dure huurwoningen voor de middenklasse voor de doorstroming vanuit de sociale huursector.

Het aandeel eengezinswoningen waar mogelijk verhogen.

Uit de gepresenteerde onderzoeken in hoofdstuk 4 blijkt dat er een groeiende behoefte blijft bestaan aan eengezinswoningen.

- Waar mogelijk wordt in nieuwbouwprojecten het aandeel eengezinswoningen verhoogd.

6.5 Woningvoorraad in de diverse woonmilieus bijstellen.

De woningbehoefte richt zich met name op het centrum, het dorps wonen en suburbaan wonen in het groen. Hier wordt actief op ingespeeld. Het grootste deel van het grondgebied van beide gemeenten betreft echter het kleinstedelijke woonmilieu. De woningbehoefte naar dit woonmilieu neemt af. In dit woonmilieu bevinden zich de vroeg naoorlogse woonwijken en woonwijken uit de jaren tachtig. Deze wijken kenmerken zich door een eenzijdige opbouw naar woningtype en prijsklasse met een verouderde woon- en omgevingskwaliteit. Goedkope huurappartementen hebben de overhand. Het gevolg is mede een eenzijdige samenstelling van de bevolking.

Kleinstedelijk milieu: Herstructureren vroeg naoorlogse woningbouw

Sinds 1999 worden gezamenlijk de vroeg naoorlogse woonwijken geherstructureerd. Het resultaat is zichtbaar en doeltreffend. Herstructurering van de verouderde woonwijken blijft van belang voor het realiseren van woningen met toekomstwaarde, het verhogen van de leefbaarheid, het voorkomen van segregatie op buurtniveau en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de stad. De gemeenten achten het van belang dat de kwaliteit van de stedelijk naoorlogse woonwijken verbeterd wordt middels stedelijke vernieuwing en leefbaarheidsmaatregelen. Bij herstructurering gaat het niet om het toevoegen van woningen, maar om het creëren van woonwijken met toekomstwaarde waarbij het woningaanbod, naar woningtype en prijsklasse, beter aansluit op de woningbehoefte.

- Herstructurering van De Plantage en de Wijkerbaan in Beverwijk en 2^e tranche herstructurering in Heemskerk wordt samen met de corporaties uitgevoerd voor 2020. Planvorming voor herstructurering Kuenenplein e.o. in Beverwijk wordt gezamenlijk met corporaties opgepakt voor uitvoering na 2020.
- Per deelproject kan, afhankelijk van de situatie, de verdeling grondgebonden\appartement en markt\huur anders liggen. Afspraken hierover worden opgenomen in een realistisch programma woningbouwcapaciteit die door het college wordt vastgesteld.

Kleinstedelijk milieu: Consolideren jaren '80 wijken

De woonwijken zijn leefbaar en functioneren redelijk tot goed. De strategie is gericht op het consolideren. De woonwijken voorzien in een behoefte van met name goedkope en middenklasse, bouwkundig solide, appartementen en goedkope en middenklasse eengezinswoningen. Voorbeelden zijn de wijken Breedweer, Sandenburg en Westertuinen.

De grote nieuwbouwproductie van kwalitatief hoogwaardige woningen van de laatste jaren kan de marktpositie van de jaren '80 wijken verslechteren. Dit geldt zeker voor de goedkope appartementen met een klein woonoppervlak. Voorkomen moet worden dat, als gevolg van herstructurering en de nieuwbouwproductie elders, sociale problematiek naar de jaren '80 wijken verschuift. Het vraagt aandacht van het beheer van de woningen alsook het verkopen van sociale huurwoningen. Te zijner tijd zal onderzoek moeten uitwijzen of een gewijzigde marktpositie is ontstaan en de strategie moet worden aangepast.

Dorps wonen in Wijk aan Zee: Woningvoorraad uitbreiden

Om Wijk aan Zee vitaal te houden is het wenselijk de woningvoorraad in Wijk aan Zee uit te breiden. Zonder woningbouw zal de omvang van de bevolking afnemen en vergrijzen. Dit beperkt de draagkracht voor voorzieningen. Tegelijk moeten de dorpsbewoners wooncarrière kunnen maken in Wijk aan Zee. Met name starters, jonge gezinnen en ouderen moeten kunnen doorstromen en niet gedwongen zijn het dorp te verlaten. Het is wenselijk specifiek voor Wijk aan Zee cijfermatig duidelijkheid te krijgen over kwantitatieve en kwalitatieve toename van de woningvoorraad voor de lokale woningbehoefte. Tegelijkertijd is er regionaal een grote behoefte aan het wonen in een dorp, waar de regio niet in kan voorzien. Op de woningmarkt Beverwijk–Heemskerk heeft alleen Wijk aan Zee een dorps woonmilieu. De vraag is gericht op dure eengezinskoopwoningen en vrije sector huurappartementen. Bouwprojecten kunnen ook inspelen op deze verhuishwensen.

- Lokale woningbehoefte Wijk aan zee in beeld brengen

Met de kleine projecten die nu in het bouwprogramma zijn opgenomen worden naar alle waarschijnlijkheid onvoldoende woningen gebouwd om te voorzien in de lokale behoefte.

- Zoeken naar meer of grotere bouwlocaties in Wijk aan Zee.
- De huidige woningvoorraad moet minimaal in stand blijven. Met het bestemmingsplan beperkt de gemeente het omzetten van woonruimte in kamerverhuurbedrijven.

Suburbaan wonen in het groen: Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt

Dit woonmilieu is uiterst populair. Een eengezinswoning blijft het ideaalbeeld voor veel woningzoekenden. Met het creëren van de Broekpolder en Park Assumburg hebben de gemeenten tot 2015 zo maximaal mogelijk ingespeeld op de behoefte aan suburbaan wonen in het groen. De te realiseren woningtypes hebben gezinnen en de midden en hoge inkomensklasse voor de stad behouden. Deze ontwikkelingen maken een wooncarrière voor de lokale bevolking mogelijk en stimuleren de doorstroming op de woningmarkt. Beverwijk maakt zich de komende jaren sterk voor een luxe suburbaan woonmilieu in Binnenduin.

Het centrum heeft een grote aantrekkingskracht

De behoefte gaat vooral uit naar wonen in het centrum nabij een diversiteit aan functies (openbaar vervoer, zakelijke diensten, horeca, detailhandel, bioscopen, theater, musea, werkgelegenheid en zorg). In Beverwijk voldoet hier het stationsgebied en het gebied rond de Breestraat aan. In Heemskerk voldoen de winkelstraten in het centrum aan het beeld. De woningbehoefte is echter groter dan het woningaanbod.

- Woningbouwprojecten in het centrum moeten doorgezet en uitgebreid worden om in te spelen op de woningbehoefte. De woningbehoefte gaat uit naar zowel appartementen als eengezinswoningen in de koop- en huursector.

Stedelijke vernieuwing in het centrum is ingewikkeld en kostbaar. Het effect op de aantrekkelijkheid van de stad is echter groot. Bouwinitiatieven moeten voldoen aan een hoog stedenbouwkundige woon- en omgevingskwaliteit. Voor zover stedenbouwkundig en financieel mogelijk, zijn ook in het centrum eengezinswoningen gewenst. Bij planontwikkeling van meergezinswoningen moet men altijd voor ogen houden dat de Beverwijker en Heemskerker ook in het centrum geen grootschalige

hoogbouw wensen. Vanwege de goede ligging bij voorzieningen dienen de woningen bij voorkeur geschikt te zijn voor ouderen.



Wonen boven winkels in het centrum

Het wonen boven winkels wordt gestimuleerd. Het beïnvloedt na sluitingstijd de leefbaarheid van het gebied en verhoogt de aantrekkelijkheid van bovenetages en de achterkant van winkelstraten. Wonen boven winkels vraagt om creatieve oplossingen in de bereikbaarheid van de woningen en het voorzien in een parkeergelegenheid. Vanuit de regionale samenwerking kan kennis en expertise gebruikt worden voor succesvolle wonen boven winkels projecten.

- Haalbaarheid van wonen boven winkels in de Breestraat Beverwijk wordt in samenwerking met de vastgoed eigenaren onderzocht.

6.6 Regionale samenwerking versterken

Beverwijk en Heemskerk maken onderdeel uit van de provinciale indeling IJmond / Zuid-Kennemerland. In 2011 hebben de deelnemende gemeenten samen het Regionaal Actieprogramma Wonen IJmond / Zuid-Kennemerland 2016 (RAP) ondertekend. Hierin zijn in eerste instantie afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, maar gemeenten hebben er voor gekozen ook aanverwante woonthema's als woonruimteverdeling, wonen boven winkels, zelfbouw, wonen en zorg, verduurzaming en energiebesparing overeen te komen. De regiogemeenten hebben uitgesproken de samenwerking te intensiveren. Gemeenten kampen met vergelijkbare opgaven en kunnen elkaar versterken qua kennis, capaciteit en financiële middelen. In 2015 ontwikkelen de partijen het RAP 2020. Beverwijk en Heemskerk gebruiken de regionale samenwerking om haar doelstellingen in de woonvisie te kunnen realiseren.

- In samenwerking met regio gemeenten het Regionaal Actie Programma wonen IJmond Zuid Kennemerland 2020 ontwikkelen.

6.7 Actieplan

Onderstaande acties worden meegenomen in de afspraken met de corporaties, ontwikkelaars en de regiogemeenten.

Actie	Wanneer	Door wie	
Actief uitvoeren en aanjagen van bestaande bouwplannen en studie naar nieuwe ruimtelijke mogelijkheden voor een hogere bouwproductie tot 2020.	2015/2016	Gemeenten	
Duurzaam omgaan met schaarse ruimte. Nieuw geïnventariseerd programma wordt door college vastgesteld en regionaal afgestemd.	2015/2016	Gemeenten	
Waar mogelijk wordt in nieuwbouwprojecten het aandeel eengezinswoningen verhoogd.	2016-202	Ontwikkelaars	
Herstructurering van De Plantage en De Wijkerbaan in Beverwijk en de 2 ^e tranche herstructurering in Heemskerk wordt samen met de corporaties uitgevoerd voor 2020.	2015-2020	Gemeenten/ corporatie	
Planvorming voor herstructurering Kuenenplein e.o. in Beverwijk wordt gezamenlijk met corporaties opgepakt voor uitvoering na 2020	2018	Gemeente/ corporatie	
Afspraken over verdeling grondgebonden\appartement en markt\huur worden opgenomen in een realistisch programma woningbouwcapaciteit die door het college wordt vastgesteld.	2015-2020	Gemeenten / ontwikkelaars	
Onderzoek woningbehoefte Wijk aan Zee	2016	Beverwijk	Beverwijk € 7.000
Zoeken naar meer of grotere bouwlocaties in Wijk aan Zee.	2016	Beverwijk	
Handhaven van woningonttrekking in kamerverhuurbedrijven in Wijk aan Zee	2015	Beverwijk	
Haalbaarheidsstudie wonen boven winkels	2017	Beverwijk/ ondernemers	Aandeel gemeente Beverwijk € 3.000
Regionale samenwerking IJmond Zuid Kennemerland in stand houden en ontwikkelen RAP 2020	2015-2020	RAP gemeenten	Aandeel Beverwijk en Heemskerk ieder jaarlijks € 4.000

Hoofdstuk 7.

Samenvatting doelstellingen en activiteiten

7.1 Inleiding

Beverwijk en Heemskerk vormen één woningmarkt. Zij beconcurreren elkaar niet, maar zijn deels complementair. Als de woningbehoefte en de voorraadontwikkelingen voor beide gemeenten samengenomen worden vlakken de tekorten en overschotten op de woningmarkt Beverwijk-Heemskerk af.

7.2 Hoofd- en subdoelstellingen

De hoofddoelstelling van het woonbeleid voor de lange termijn luidt:

Beverwijk en Heemskerk willen dat mensen prettig wonen: wonen in betaalbare, duurzame en energiezuinige huizen, in een omgeving die schoon, heel en veilig is, in een woningmarkt waar alle woningzoekenden met uiteenlopende levensstijlen en financiële mogelijkheden keuzemogelijkheden hebben en een wooncarrière kunnen maken.

Subdoelstellingen op de thema's luiden:

- Betaalbaarheid:** *Wonen blijft betaalbaar. Voorkomen wordt dat mensen door hoge woonlasten in betalingsproblemen komen. Segregatie van wijken en complexen wordt voorkomen, de kwaliteit van (particuliere) woningen blijft in stand en de leefbaarheid blijft op peil.*
- Wonen en Zorg:** *Mensen met een zorgvraag kunnen zo lang mogelijk (zelfstandig) wonen in de woonomgeving van hun keuze met de ondersteuning vanuit het (eigen) netwerk.*
- Duurzaamheid en Energiezuinigheid:** *De nieuwbouw van woningen is in Beverwijk en Heemskerk in 2020 energieneutraal.*
- De bestaande woningvoorraad van woningcorporaties heeft in 2020 gemiddeld label B en de woningvoorraad van particulieren heeft in 2020 voor 80% label C.*
- 14% duurzame energieopwekking in 2020.*

7.3 Acties

Om bovenstaande doelstellingen te behalen worden gedurende de periode 2015-2020 per thema de volgende acties ondernomen:

<p>Betaalbaarheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Monitoren betaalbaarheid woningen ➤ De gemeenten maken afspraken met de sociale verhuurders over het beschikbare woningaanbod voor de primaire doelgroep. Een nieuwe omschrijving van de minimale kernvoorraad wordt opgesteld. ➤ De gemeenten maken afspraken over woonvoorraad secundaire doelgroep ➤ Jaarlijks verantwoordingstabellen woonruimteverdeling beheren ➤ Monitoren schaarste en effecten Huisvestingsverordening 2015 ➤ Inwoners (consumenten) vooraf goed informeren over het inkomen versus de hypotheek-, het energie, onderhouds-, servicekosten en belastingen. ➤ Goedkoop scheidwonen in de sociale huur reduceren ➤ Doorstroming uit de sociale huur stimuleren met passend woonaanbod ➤ Gemeenten onderzoeken mogelijkheden tot continuering financiële ondersteuning starters op de koopmarkt. ➤ Sociale teams gemeenten en/of seniorenmakelaars inschakelen voor begeleiding van senioren naar passende woonruimte. Maatwerk met de mogelijkheden huurgewenningsmaatregelen toe te passen. ➤ Onderzoek slaagkansen jongeren op betaalbare woonruimte. ➤ Onderzoek naar de mogelijkheden om huishoudens die moeten/willen verhuizen, maar kampen met restschulden op de hypotheek te ondersteunen.
<p>Wonen en Zorg:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Onderzoeken naar woonconcepten zoals mantelzorgwoningen/ kangoeroe woningen ➤ Kwaliteitseisen van de Grijswijzerlabel evalueren en bijstellen ➤ Vraag – aanbod verhouding voor mensen met een zorgbehoefte in alle inkomensgroepen bestuderen ➤ Differentiatie aanbod zorgwoningen aanmoedigen ➤ Opzetten van een stimuleringsprogramma oplossen particulier woningbezit ➤ Onderzoek om corporaties huurwoningen op een efficiënte wijze technische op te plussen. ➤ In samenwerking met welzijnsorganisaties en corporaties fysieke ontmoetingsmogelijkheden in stand houden. ➤ Een informatiepunt wonen en zorg per 2016. ➤ Doorstroming senioren en zorgbehoevenden bevorderen. Seniorenbemiddelaar toevoegen en/of ouderenadviseurs 'bijscholen' op het thema zelfstandig wonen. ➤ Uitstroom beschermd wonen plekken stimuleren. ➤ Regionaal WoonZorg agenda IJmond Zuid Kennemerland opstellen en Digitaal kaartmateriaal wonen, zorg en welzijn onderhouden
<p>Duurzaamheid en Energiezuinigheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Een bewustwordingscampagne wordt uitgevoerd ➤ Aanzetten tot en aanreiken methoden van energiebesparing ➤ Duurzaam bouwen loket actief gebruiken ➤ Initiatieven van particulieren voor energieopwekking worden actief door de

	<p>gemeente ondersteund.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bespreken mogelijkheid om corporatiewoningen aan te sluiten op warmtenet
Bestaande- en nieuwe woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bestaande plannen en afspraken uit het RAP 2011-2016 actief uitvoeren. ➤ Duurzaam omgaan met schaarse ruimte. De ruimtelijke mogelijkheden voor extra woningbouw onderzoeken om de bouwproductie te verhogen. Het college stelt een realistisch programma vast en stemt het regionaal af. ➤ Waar mogelijk wordt in nieuwbouwprojecten het aandeel eengezinswoningen verhoogd. ➤ Herstructurering van De Plantage in Beverwijk en 2e tranche herstructurering in Heemskerk wordt samen met de corporaties uitgevoerd voor 2020. Planvorming voor herstructurering Kuenenplein e.o. in Beverwijk wordt gezamenlijk met corporaties opgepakt voor uitvoering na 2020 ➤ Afspraken over verdeling grondgebonden\appartement en markt\huur worden opgenomen in een realistisch programma woningbouwcapaciteit. ➤ Onderzoek naar lokale woningbehoefte Wijk aan Zee. ➤ Zoeken naar meer of grotere bouwlocaties in Wijk aan Zee. ➤ Omzetten van woonruimte in kamerverhuurbedrijven beperken. ➤ Woningbouwprojecten in het centrum wordt doorgezet en uitgebreid. ➤ Haalbaarheidsstudie wonen boven winkels centrum Beverwijk. ➤ Regionale samenwerking in stand houden en het Regionaal Actie Programma wonen IJmond Zuid Kennemerland 2016-2020 opstellen

7.4 Woonopgave

De woonopgave van zo'n 460 per gemeente wordt in Beverwijk waarschijnlijk gehaald. In Heemskerk wordt deze opgave lastiger. Het aantal geplande woningen blijft achter bij de doelstelling. Het is wenselijk de bouwvolume te verhogen in het streven naar evenwicht op de woonmarkt. Bekeken wordt of extra locaties haalbaar zijn voor de periode 2017-2020. Daarbij is er extra aandacht voor bouwen in het centrum.

7.5 Huisvestingsverordening & prestatieafspraken

In overleg met woningcorporaties en stakeholders is door gemeenten een huisvestingsverordening vastgesteld. Hierin staat o.a. de woontoewijzing bij urgentie uitgewerkt.

Op basis van deze woonvisie worden woningcorporaties gevraagd een 'bod' te doen. Vervolgens worden gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt 2015-2020. De huurdersverenigingen worden betrokken bij het maken van prestatieafspraken.

De woonvisie van Velsen wordt met deze woonvisie geharmoniseerd en toegewerkt wordt naar een gezamenlijke woonvisie IJmond vanaf 2020.

Actie	Wanneer	Door wie
Opstellen overeenkomst prestatieafspraken gemeente - corporaties 2015-2020	<u>2015</u>	<u>Gemeenten en corporaties</u>
		<u>Beverwijk en Heemskerk ieder € 5.000</u>

Bijlagen

Bijlage I. Context van de woonvisie

Goed wonen is in Nederland een gemeentegoed geworden. Veel mensen zijn tevreden over hun woonsituatie. De kwaliteit ligt op een gemiddeld hoog niveau tegen een redelijke prijs, ook voor mensen met een lager inkomen. Tegelijkertijd is duidelijk dat de woningmarkt niet goed functioneert. Zowel door de economische crisis als door overheidsbeleid. Ongewenste bijeffecten zijn; inefficiënte inzet van publieke middelen, belemmeringen op de huur- en koopmarkt om te verhuizen, beperkte keuzemogelijkheden voor de burger en een onvoldoende aantrekkelijk investeringsperspectief voor marktpartijen. De bouw- en woningmarkt bevinden zich in een overgangssituatie van sterke groei in het verleden via een forse conjuncturele terugval de afgelopen periode naar een meer gematigde ontwikkeling in de komende jaren. Daarom acht het Rijk een heroriëntatie van het woonbeleid nodig, die leidt tot een doelmatiger verdeling van woonruimte, verbetering van het investeringsperspectief en het versterken van het vertrouwen op de woningmarkt. Het kabinet kiest daarbij voor meer keuzevrijheid, meer zeggenschap en meer verantwoordelijkheden bij burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen. Het overheidsbeleid moet doelmatig zijn, eenvoudig in de uitvoering, heldere verantwoordelijkheden en het stoppen met stapelen van beleidsdoelen en instrumenten.

Onder het kabinet Rutte II kwam het Woonakkoord tot stand. Dit 'akkoord' is aanleiding voor een aantal wijzigingen in wet- en regelgeving. Tijdens de ontwikkeling van de voorliggende woonvisie vindt er op onderdelen een herordening plaats van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen het woondomein.

Relatie gemeente - corporatie

In de Novelle van minister Blok en de ontwerp Herzieningswet is de positie van de toegelaten instellingen (corporaties) herijkt. Corporaties hebben een betekenisvolle rol op de woningmarkt. Zij waarborgen dat mensen met een beperkte middelen goed kunnen wonen. Bovendien investeren zij in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, met name in bedreigde wijken. Hierbij past volgens het kabinet een compacte, krachtige corporatie die zich richt op deze kerntaken. De regels en het toezicht wordt verscherpt. De Herzieningswet omschrijft nauwkeurig de taken van de woningcorporaties, versterkt de positie van huurders en van gemeenten. Gemeenten komen daarmee met corporaties tot afspraken over een veelheid aan onderwerpen zoals de ontwikkeling van de woningvoorraad (incl. verkoop en liberalisatie), betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Tegelijkertijd dienen corporaties verhuurdersheffingen te betalen en dragen zij bij aan de saneringssteun van Vestia. Dit legt een behoorlijk beslag op het investeringsvermogen van woningcorporaties, mogelijkheden om woningen betaalbaar te houden en zich in te spannen voor energiebesparing en in leefbaarheidsmaatregelen. Met de Herzieningswet krijgen gemeenten en huurders meer inzicht in de vermogenspositie en de investeringscapaciteit van corporaties. Op die manier kunnen die twee partijen nagaan in welke mate de corporaties kunnen bijdragen aan de ambities die genoemd zijn in de woonvisie. Voor de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is duidelijk dat er keuzes gemaakt moeten worden en maatregelen in de tijd worden uitgezet. Niet alle doelstellingen zijn tegelijkertijd realiseerbaar.

Keuzevrijheid

Het bieden van keuzevrijheid zien wij onder andere terug in de nieuwe Huisvestingswet. Alleen bij negatieve effecten van schaarste kunnen gemeenten regels opnemen in een Huisvestingsverordening

voor een rechtvaardige verdeling van woonruimte. Prestatieafspraken met corporaties over woonruimteverdeling zijn hierin niet meer toegestaan.

In principe zijn de gemeenten Beverwijk en Heemskerk deze weg al ingeslagen in de woonvisie 2015. De gemeenten willen ook voor de lagere inkomens een groot zoekgebied en alleen bij negatieve effecten van schaarste achten wij passendheidsregels op zijn plaats.

Wonen en zorg

Onze samenleving is aan het veranderen: onze levensverwachting stijgt en er zijn relatief steeds meer ouderen. Burgers (ook die met een beperking) zijn zelfstandiger en willen dat het liefst ook zo lang mogelijk blijven. Gelijktijdig staan de medische en technologische ontwikkelingen niet stil. Mensen blijven langer gezonder en domotica maakt dat mensen langer zelfstandig kunnen functioneren en wonen. Al deze ontwikkelingen hebben gevolgen op velerlei terreinen: de arbeidsmarkt, de behoefte aan recreatie en vrijetijdsbesteding, de vraag naar passende woningen, het welzijn van burgers en ook de vraag naar zorg en ondersteuning. Om in te spelen op genoemde veranderingen en om de stijgende kosten van de zorg als gevolg daarvan een halt toe te roepen, heeft het Rijk een beleid ingezet gericht op het extramuraliseren van de zorg. Extramuralisatie houdt in dat mensen met een beperking langer zelfstandig blijven wonen en minder snel in aanmerking komen voor verblijf in een zorginstelling (intramuraal). Het gaat dan om mensen met beperkingen als gevolg van het ouder worden maar ook mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking. De gedachte hierachter is dat zorg en ondersteuning kwalitatief beter, efficiënter en goedkoper kan worden georganiseerd lokaal dicht bij de burger. In 2013 is het Rijk begonnen met de gefaseerde invoering van het extramuraliseren van zorg door deze te scheiden van de woonfunctie. De zorg wordt losgekoppeld van het wonen voor mensen met een lichtere beperking met de bedoeling om deze meer keuzevrijheid te geven en de diversiteit van het wonen te vergroten. Dit vraagt om een andere benadering en werkwijze. De eigen kracht en verantwoordelijkheid van burgers staat voortaan voorop. Familie, vrienden, of burens kunnen mogelijk ondersteuning bieden. Als de hulp uit de eigen omgeving niet meer toereikend is kunnen algemene voorzieningen een oplossing bieden. Denk aan ondersteuning door vrijwilligers of het welzijnswerk. Met deze benadering blijft relatief dure individuele zorg en ondersteuning mogelijk en betaalbaar voor die mensen die niet zonder kunnen. Allereerst in de eigen omgeving en zo nodig in een instelling.

Dit heeft gevolgen voor burgers en gemeenten maar ook voor zorgorganisaties en woningcorporaties. Gemeenten worden geacht regie te voeren over de gevolgen van de extramuralisering (faciliteren, verbinden, monitoren) leveren individuele Wmo zorg, organiseren voorliggende zorg, mantelzorgbeleid, sturen organisaties aan op het gebied van leefbaarheid in de wijk (welzijn, veiligheid), hebben een rol in de woonruimteverdeling wanneer het over kwetsbare groepen gaat, en maken afspraken met corporaties over nieuwbouw- en verbouwkwaliteit. Zorgpartijen leveren geïndiceerde zorg, extramuraal en intramuraal en bieden soms vanuit een intramurale omgeving ook welzijnsactiviteiten aan voor mensen in de wijk. Corporaties verhuren (mede) vastgoed voor intramurale zorg aan zorgpartijen en verhuren woningen.

Regionale samenwerking verbetert kwaliteit gemeenten

Het Rijk wenst dat gemeenten gaan samenvoegen of samenwerken om te komen tot eenheden van ca. 100.000 inwoners. Het is nog onduidelijk of gemeenten gaan fuseren, maar Beverwijk en Heemskerk werken al jaren intensief samen. Ook in IJmond verband wordt meer samenwerking gezocht en is er een IJmond raadscommissie in het leven geroepen. Daarnaast maken Beverwijk en Heemskerk onderdeel uit van de provinciale indeling IJmond / Zuid-Kennemerland. In 2011 hebben de deelnemende gemeenten samen het Regionaal Actieprogramma Wonen IJmond / Zuid-Kennemerland 2016 ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de woningbouwopgave, maar ook aanverwante woonthema's als woonruimteverdeling, wonen boven winkels, zelfbouw, wonen en zorg,

verduurzaming en energiebesparing. Gedeputeerde Mevrouw Geldhof heeft de gemeenten gecomplimenteerd voor het vele werk dat de in de regio is verzet. Nagenoeg alle projecten uit het RAP zijn uitgevoerd of in uitvoering. Ze dragen bij aan de provinciale doelstellingen. Het is soms een zoektocht, maar de regiogemeenten hebben uitgesproken de samenwerking te intensiveren. Gemeenten kampen met vergelijkbare opgaven en kunnen elkaar versterken qua kennis, capaciteit en financiële middelen. In 2015 ontwikkelen de partijen het RAP 2020.

Bijlage II. Evaluatie woonvisie 2011-2014

In 2014 is ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie de Woonvisie 2011-2014 geëvalueerd. *Wat is er terecht gekomen van de doelstellingen en wat betekent dit voor de toekomst?* Aan de hand van de beleidsintenties (schuin gedrukt) staat hieronder de evaluatie van de woonvisie samengevat.

Woonwensen

Beverwijk en Heemskerk stelden in hun woonbeleid de woonwensen van hun inwoners centraal. Omdat woningzoekenden zich oriënteren op de gezamenlijke woningmarkt werken beide gemeenten waar mogelijk samen. Deze samenwerking richt zich op afstemming in beleid, woningbouwprogramma en woonruimteverdeling. Voor het realiseren van het beleid zoeken de gemeenten voortdurend samenwerking met die spelers op de woningmarkt die bij het realiseren daarvan een rol moeten of kunnen vervullen. Naast het maken van prestatieafspraken met corporaties valt ook te denken aan inbreng in de te ontwikkelen provinciale woonvisie en gebruik maken van subsidiemogelijkheden en andere instrumentaria van Rijk en provincie.

De afgelopen vijf jaar is de samenwerking verder uitgebouwd. In beide gemeenten worden de woningbouwplannen op dezelfde wijze beoordeeld binnen het perspectief van de vraag-aanbodverhouding, en voor het eerst hebben beide gemeenten gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt met WOONopMAAT, de corporatie die in beide gemeenten actief is. Regelmatig vindt bestuurlijk overleg plaats tussen beide portefeuillehouders 'wonen'. In groter regionaal verband (IJmond en Zuid-Kennemerland) en samen met de provincie zijn voor het eerst afspraken gemaakt over samenwerking op het gebied van wonen in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). De afspraken betreffen een gezamenlijk afgestemd woningbouwprogramma, woonruimteverdelingsaspecten, wonen en zorg, duurzaam bouwen, wonen boven winkels etc. Belangrijk is de mogelijkheid tot kennisuitwisseling. De provincie beheert een woonfonds van waaruit onderzoek, voorbeeldprojecten met een bovengemeentelijke meerwaarde e.d. kunnen worden gefinancierd. De wens is uitgesproken de samenwerking te intensiveren naar 2020.

Het aantal huishoudens binnen beide gemeenten blijft de komende jaren stijgen. Demografische prognoses geven aan dat de bevolking gemiddeld ouder wordt. Met name het aantal burgers met een hoge leeftijd stijgt relatief fors (dubbele vergrijzing). Huishoudens worden gemiddeld kleiner. Het gemiddelde inkomen/ de welvaart blijft gestaag stijgen. Deze trends zijn naast kwalitatieve woonwensen bepalend voor het woningbouwbeleid voor de komende jaren. In kwantitatief opzicht zijn er tot 2015 respectievelijk 2020 voldoende woningbouwplannen om de vraag en de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Gelet op de verwachte ontwikkelingen in de vraag worden er echter fors te veel appartementen gebouwd en te weinig grondgebonden (eengezins)woningen. Een deel van de woningzoekenden zal moeten uitwijken naar een tweede keus (appartement in plaats van eengezinswoning) of een woning buiten ons woongebied zoeken. Dit is strijdig met ons streven dat iedere woningzoekende binnen zijn of haar financiële mogelijkheden het meest gewenste woningtype zou moeten kunnen vinden. Daarom willen wij in nieuwe plannen binnen alle woonmilieus zoveel mogelijk inzetten op grondgebonden woningen en alle nog beïnvloedbare bouwplannen beoordelen op de mogelijkheden om te schuiven van gestapelde naar grondgebonden woningen.

Het is in 2009 onduidelijk welke gevolgen de crisis op de woningmarkt en het woonbeleid op langere termijn heeft. Deze visie ging uit van een binnen enkele jaren zich normaliserende situatie. Macro

economische ontwikkelingen zijn bepalend voor herstel. Het Rijk heeft de middelen (geld en regelgeving) om de woningmarkt positief te beïnvloeden. De gemeenten beperken zich in eerste instantie tot prioritering en fasering van de woningbouwplannen. Daarnaast moet voortdurend worden bezien of de gevolgen van de kredietcrisis kunnen worden opgevangen.

Op herziening van het woningbouwprogramma is fors ingezet. In de nieuwbouwplannen die er lagen in 2004, met name in de herstructureringsgebieden, is het aandeel appartementen fors verminderd en het aandeel grondgebonden woningen sterk gestegen.

De economie trekt weer wat aan en de woningmarkt laat sinds kort tekenen van herstel zien. Het consumentenvertrouwen en het aantal verkopen groeien weer. Tegelijkertijd is duidelijk dat de omstandigheden van voor de crisis niet meer terugkeren. Het leven op schulden wordt vermeden, banken hebben het leen- en hypotheekbeleid aangepast en het Rijk heeft nieuwe wet- en regelgeving ingevoerd. Ontwikkelaars blijven voorzichtig en passen het bouwprogramma aan. Enkele woningbouwprojecten zijn vertraagd of gestopt. In de afgelopen jaren hebben beide gemeenten ter stimulering van de doorstroming op de woningmarkt een startersregeling geïntroduceerd. Daar is door tientallen startende kopers gebruik van gemaakt. Veel huishoudens die hun woning niet konden verkopen, maar daar toe gedwongen waren zitten in financiële problemen. De gemeenten hebben de Leegstandwet ruimhartig toegepast voor deze woningeigenaren die hun woning tijdelijk wilden verhuren. Voor enkelen is het leed hiermee verzacht. In herstructureringswijken zijn nieuwe stedenbouwkundige plannen opgesteld om kosten te besparen en de herstructurering doorgaat.

Starters op de woningmarkt hebben zowel op de koopmarkt als op de huurmarkt in Beverwijk-Heemskerk een ruim aanbod en uitgebreide keuzemogelijkheden. Dit geldt ook voor huishoudens die op grond van hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Wij handhaven de bestaande afspraak met de corporaties dat de verhouding 'huishouden in de primaire doelgroep – sociale huurwoning 1 op 1,5 is.

Uitgaande van deze definitie hebben de corporaties voldoende sociale huurwoningen om te voorzien in de behoefte van de primaire doelgroep. De wachttijden zijn in verhouding met grote steden kort, maar lang in vergelijking met andere segmenten in onze gemeenten. Voor een kwalitatief goede sociale huurwoning, en dan met name voor eengezinswoningen, moet men enkele jaren wachten. De huurwoningen worden gemiddeld ook duurder. De woonlasten nemen toe. Niet alle sociale huurwoningen zijn betaalbaar voor de groep huishoudens die afhankelijk is van huurtoeslag. Een heroverweging van de definitie voor de kernvoorraad is wenselijk om werkelijk te kunnen garanderen dat er voldoende en ook betaalbare sociale huurwoningen zijn voor de primaire en secundaire doelgroep.

In het woonbeleid staat het bieden van een gevarieerd woningaanbod in combinatie met vrijheid om te kiezen centraal. De grenzen daarin worden bepaald door hogere wet- en regelgeving. Passendheidscriteria bij woningtoewijzing van sociale huurwoningen worden alleen gehanteerd wanneer het loslaten tot ernstige verdringing in de woonruimteverdeling leidt. Alleen waar sprake is van 'schaarste' en waar fors is geïnvesteerd ten behoeve van mensen met een lichamelijke beperking treedt de gemeente in de toewijzing regulerend op. Op het moment dat de nieuwe Huisvestingswet in werking treedt wordt het toelatingsbeleid heroverwogen. Voor woningtypes die niet (meer) schaars zijn wordt 'vrije vestiging' overwogen.

Op grond van rijksbeleid is noodgedwongen een inkomenseis in het woonruimte- verdeelsysteem ingevoerd. Niet elk huishouden heeft meer toegang tot een sociale huurwoning. Dit betekent ook dat het woonaanbod voor middeninkomens moet gaan toenemen. Tegelijkertijd betekent het dat de

woonlasten van (lage) middeninkomens die geen recht meer hebben op een sociale huurwoning stijgen en wij ons zorgen maken over de betaalbaarheid van het wonen voor deze groep.

In regionaal verband (Zuid-Kennemerland/IJmond) zijn nu twee sporen uitgezet. Geëxperimenteerd wordt met toelating van woningzoekenden uit de IJmond en uit Zuid-Kennemerland tot beide regio's. Doel is de keuzemogelijkheden van woningzoekenden te vergroten. Daarnaast is in 2015, tegelijk met het ontwikkelen van de woonvisie, door de gemeenten in de IJmond en Zuid Kennemerland een eenduidige huisvestingsverordening opgesteld met mogelijkheden tot lokaal maatwerk.

Eén van de grote woonopgaven de komende jaren is het gelijke tred houden tussen (ver)bouwen van geschikte woningen en de groei van het aantal ouderen dat is aangewezen op een geschikte woning. In samenwerking met zorgaanbieders, corporaties en maatschappelijke instellingen willen wij het woningaanbod afstemmen op de behoefte. De werkelijke opgave en de realisatiekansen willen wij in 2010 met partijen in beeld brengen. Per gemeente, maar met een goede afstemming tussen beide gemeenten. De zorgbehoefte is divers en daarmee ook het aanbod aan woonvormen, extramuraal en intramuraal. Met betrokken partijen willen wij afspraken maken over de wijze waarop in de behoefte wordt voorzien.

Zorgpartijen, corporaties en gemeenten in de Noordelijke IJmond hebben een samenwerkingsverband Grijswijzer op dit gebied gesloten. In nieuwbouwplannen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de woonwensen van verschillende huishoudenstypes (jongeren, gezinnen, ouderen). Veel ouderen blijven echter in hun huidige woning wonen. Vaak is dat een eengezinswoning. Er is geen verhuiswens omdat de huidige woning vertrouwd is en men zich, ook al zijn er (lichte) fysieke beperkingen, met eenvoudige hulpmiddelen kan redden en een verhuizing hogere lasten met zich meebrengt. Door het Rijk wordt het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen bovendien gestimuleerd en de verhuismogelijkheden naar een intramurale voorziening beperkt. Uit berekeningen in 2012 bleek dat er geen lange wachttijden zijn voor aanleunwoningen en seniorenwoningen. Ogenschijnlijk zijn waren er de afgelopen jaren voldoende technisch geschikte woningen voor mensen die hierop aangewezen zijn. Bij stijgende behoefte kan het aantal te labelen woningen voor de doelgroep rondom zorgcentra opgevoerd worden. Hiertoe is nog niet besloten. Het stimuleren van senioren een stap in hun wooncarrière te maken moet meer aandacht krijgen. Senioren hebben een geschikte woning waar zij langer in kunnen verblijven, met name eengezinswoningen komen vrij voor de doelgroep en WMO woningaanpassingen kunnen beperkt blijven.

De extramuralisering die door het Rijk nu in regelgeving is ingevoerd zal ook effect hebben op de woningvraag van andere doelgroepen vanuit de GGZ, VGZ en dergelijke. Meer mensen zullen allerlei gradaties aan zorg in een 'gewone' woning ontvangen. Deze woningen moeten vaak aan specifieke eisen van toe- en doorgankelijkheid voldoen en in de buurt van voorzieningen liggen. Zorgpartijen, corporaties en gemeenten in de Noordelijke IJmond zijn in overleg om op dit gebied beleid te formuleren.

De vele binnenstedelijke bouwprojecten moeten een belangrijk bijdrage leveren aan een leefbare woonomgeving. Woonwijken krijgen een gedifferentieerd bevolkingssamenstelling en met gebruik van stedenbouw en materialen wordt een schoon, heel en veilige omgeving gecreëerd. Minder ingrijpend maar even belangrijk is de samenwerking tussen alle partijen in een woonomgeving in het buurt- en wijkgericht werken om de omgeving te beheren waarin mensen zich 'thuis voelen' en 'elkaar kennen'. Het ontdekken en begeleiden van individuele probleemsituaties speelt hierbij een belangrijk rol.

De voortgang van herstructureringsprojecten levert een belangrijke fysieke voorwaarden voor toekomstgerichte woningen en woonwijken en segregatie wordt bestreden. In zowel Beverwijk als

Heemskerk is het buurt- en wijkgericht werken aan veranderingen onderhevig. Inzet is een meer oplossingsgerichte aanpak in plaats van een gebiedsgericht aanpak. Verder zullen de in het leven geroepen sociale teams en de al langer bestaande noodteams belangrijke rollen vervullen op het gebied van leefbaarheid.

Met het besef dat er soms een spanningsveld bestaat met het betaalbaar bouwen streven wij naar een duurzame- en energiezuinige woningbouw en het verminderen van de CO₂ uitstoot. Het gaat om de toepassing van duurzame materialen en energie- en waterbesparing, maar ook over de inrichting van de woonomgeving.

In bestekken en aanbestedingen worden steeds hogere duurzaamheidseisen gesteld. Met corporaties zijn prestatieafspraken opgesteld en bij nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud van woningen stellen de corporaties de duurzaamheidseisen die uitstijgen boven het minimumniveau van het Bouwbesluit. In de samenwerking 'warme jas' delen regiogemeenten en corporaties kennis n.a.v. van voorbeeldprojecten die voorzien in energiebesparing. Het is onduidelijk of de aanpak van alle partijen voldoende is om te voorzien in de landelijke energieakkoorden van VNG en Aedes.

Conclusies evaluatie voor nieuw beleid

- Regionale gemeentelijke samenwerking heeft waarde voor de gemeenten en wordt uitgebreid. Regionaal beleid en afspraken moeten uitmonden in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.
- De vraaguitval op de woningmarkt heeft hoofdzakelijk een financiële oorzaak. Het heeft geleid tot minder woningbouw. De bouwvoornemens zijn niet gerealiseerd en de doorstroming op de markt stagneerde. Het betekent dat de mismatch tussen de vraag en aanbod minder snel is ingelopen. Huishoudens stelden hun woonwensen uit.
- Verschuiving van productie van appartementen naar meer eengezinswoningen heeft met succes plaatsgevonden, maar het tekort aan eengezinswoningen blijft onverminderd.
- Op het gebied van energiebesparing zijn stappen gezet. Niettemin gaat geld veelal nog boven milieuambities. De tijd staat echter niet stil. Prestatie-eisen en de techniek verandert. Het is wel de vraag of de landelijke energieakkoorden gerealiseerd worden.
- Er zijn geen grote wachtlijsten voor senioren en zorgwoningen geconstateerd. Er is behoefte aan het stimuleren van doorstroming van senioren naar voor hen geschikte woningen. Dit vraagt om een actieve inspanning van gemeenten, zorginstellingen en corporaties.
- Wijzigingen in bijvoorbeeld de economie, de wet- en regelgeving en het consumentengedrag volgen zich in hoog tempo op. De maatschappij verandert voortdurend. Nieuw beleid moet gericht zijn op een toekomstbeeld, het beschrijven van scenario's om daar te komen en in samenwerking met betrokken partijen constante bewaking van de voortgang en bijsturen van maatregelen.

Bijlage III. Woonplannen in ontwikkeling

Beverwijk In de periode 2015-2020 kan de woningvoorraad in Beverwijk toenemen met 910 woningen op grond van in ontwikkeling zijnde projecten. In praktijk zullen projecten afvallen maar er kunnen ook nieuwe projecten opgevoerd worden. Wanneer wij rekening houden met een negatief scenario kan een bouwprogramma van 672 woningen en een sloopprogramma van 205 woningen mogelijk zijn tussen 2015-2020. Een toename van 467 woningen op basis van de plannen bekend in 2015.

Locatie	Geschat woningaantal	Geschat woningtype
Binnenduin	182	Koop en huur egw
Broekpolder	108	Koop en huur egw en app
De Plantage	203	Koop en huur egw en app
Zweedselaan	11	Huur egw
Hoorne Plantage	30	Koop app
Laan van Kanaän	30	Huur app
Oostertuinen	16	Huur egw
Wijkerbaan	167	Koop en huur app
Kingford Smithstraat	20	Huur en koop Egw
Hoflanderweg	12	Huur egw
Beneluxlaan	6	Huur egw
De Zevensprong	45	Huur en koop app en egw
Merwedestraat	12	Koop egw
Meerplein	111	Koop egw. en app.
Kloosterstraat	58	Koop egw en app.
Wijk aan Zee, div. Locaties	63	Koop en huur egw en app
De Warande	52	App
Totaal	1.160	

Heemskerk. Hieronder het overzicht met bouwplannen 2015 tot en met 2017 in Heemskerk. In deze periode kan de woningvoorraad in *Heemskerk* toenemen met 284 woningen op grond van in ontwikkeling zijnde projecten. Naar verwachting zullen er zo'n 100 woningen gesloopt worden.

Locatie	Geschat woningaantal	Geschat woningtype
Voormalig raadhuis	70	App.
Waterakkers, diverse locaties	10	Koop egw
Broekpolder	11	Koop egw
Huzon	6	Koop egw
Life en Live	21	Koop app.
Assumerhof	36	Koop app en egw
Coornhertstraat	22	Egw
De Splinter	12	koop egw
De Velst	24	koop egw
Simon van Haerlemstraat	72	Egw en app
Totaal	284	

Bijlage IV. Begripsbepaling

In deze bijlage worden de begrippen en afkortingen themagewijs verduidelijkt, die in de woonvisie worden gebruikt.

Algemene termen

- CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een groep particulieren, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk, heeft de volledige juridische zeggenschap over en draagt verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.
- RAP: Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond
- (Woning)corporatie: een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

Doelgroepen

- Primaire doelgroep: de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK.

- Voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2016 gelden de volgende inkomensgrenzen:
- Eenpersoonshuishouden € 21.950
- Meerpersoonshuishouden € 29.800
- Eenpersoonsouderenhuishouden € 21.950
- Meerpersoonsouderenhuishouden € 29.825

- Secundaire doelgroep: de groep huishoudens met een inkomen net boven de primaire doelgroep. Het gaat om huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 34.911 (prijspeil 2015) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid en hebben recht op een sociale huurwoning.
- Lage middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 43.786 (prijspeil 2015).
- Hoge inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 50.000 (prijspeil 2011).

Prijsgrenzen (huur en koop)

- Prijsgrenzen huur: deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2016 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

- Maximale huurgrens jongeren < 23 jaar huur tot € 403,06 (prijspeil 2015)
- Aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens huur tot € 576,87 (prijspeil 2015)
- Aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens huur tot € 618,24 (prijspeil 2015)
- Maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar € 710,68 (prijspeil 2015)

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd:

- Goedkoop huur: tot € 403,06 (prijspeil 2015)
- Middelduur huur: van € 403,06 tot € 710,68 (prijspeil 2015)
- Sociale huur: Goedkoop + Middelduur: huur tot € 710,68 (prijspeil 2015)
- Duur huur c.q. vrije sector huur c.q. liberalisatiegrens: vanaf € 710,68 (prijspeil 2015)

- Prijsgrenzen koop

- Goedkope koop tot € 215.000
- Middelduur koop: van € 215.000 tot € 350.000
- Duur koop: vanaf € 350.000

- Goedkoop scheefwonen: een huishouden met een inkomen boven € 34.911 woont in een huurwoning met een huurprijs lager van € 710,68 (prijspeil 2015)
- Woonquote: de verhouding tussen de woonlasten van een huishouden en het inkomen.

Wonen en Zorg

- Domotica: het woord Domotica is een samentrekking van domus (woning) en telematica en staat voor elektronische communicatie tussen allerlei elektrische toepassingen in de woning en woonomgeving ten behoeve van bewoners en dienstverleners. In een Domotica woning worden zorgtaken, communicatie, ontspanning en andere huiselijke bezigheden door talrijke elektrische apparaten en netwerken, gemakkelijker gemaakt.
- Extramuralisering: Extramuralisering houdt in dat mensen met een beperking langer thuis blijven wonen en minder snel in aanmerking komen voor verblijf in een zorginstelling (intramuraal). Het gaat dan om mensen met beperkingen als gevolg van het ouder worden maar ook mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking.
- Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning.
- ZZP: Zorgzwaartepakket. Dit zijn indicaties voor de zwaarte van de zorg die iemand nodig heeft.

Klimaat

- Energieneutraal: een situatie waarbij over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie van een woning nul is of zelfs negatief. De woning levert dan dus uit duurzame bronnen zelf minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.
- EPC: Energieprestatiecoëfficiënt. Theoretisch berekend energieverbruik van een gebouw aan de hand van een genormeerde berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het energieverbruik voor verwarming (isolatie en ventilatie), koeling, bevochtiging, ventilatoren, pompen, warm tapwater, verlichting bij een bepaald gebruikersgedrag.
- Energie Index: een begrip uit de berekening van het Energie Prestatie Advies (EPA). Een EPA wordt gegeven door een EPA-adviseur. Hij/zij berekent de energiekwaliteit van een bestaande woning of wooncomplex aan de hand van een Energie Index. Dit indexgetal maakt een vergelijking mogelijk van de energiekwaliteit tussen woningen van hetzelfde type. De EI is niet hetzelfde als de EPC: zowel de EI als de EPC zeggen iets over de energieprestatie van een gebouw, onafhankelijk van het bewonersgedrag en de grootte van het gebouw. Ze zijn echter niet uitwisselbaar en ook niet naar elkaar om te zetten. De EPC-berekening is ontwikkeld voor de nieuwbouw, de EI-berekening is ontwikkeld voor de bestaande bouw. Beide formules wijken van elkaar af.
- GPR Gebouw: een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken. De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. In 2014 hanteren de gemeenten een GPR Gebouw score voor nieuwbouwplannen van minimaal een 8 voor de thema's Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De score wordt afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning. Voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt hoger om te voorzien in de wetgeving 2015 met een EPC van 0,4 en in het klimaatneutraal bouwen in 2020.

Bijlage V. Bronnenlijst

Onderstaande bronnen zijn onder andere gebruikt als basis voor de woonvisie:

- WoOn 212, Wonen in ongewone stad'. Ministerie.
- Vraaggestuurd bouwen provincie Noord Holland. Effecten WoON 2012, Companen.
- Woonwensenonderzoek 'wonen in de stadsregio Amsterdam' 2014, O&S Amsterdam.
- Factsheet Beverwijk en Heemskerk. Woonwensenonderzoek Wonen in de regio, 2014.
- Woningbehoefte Beverwijk en Heemskerk, BMC, 2014.
- Kwartaaloverzichten, makelaars.
- Tweede kamer der staten Generaal. Woonakkoord 'Integrale visie op de woningmarkt', 2013.
- Tweede kamer der staten Generaal, Huisvestingswet, 2014.
- Tweede kamer der staten Generaal, Herziening Huisvestingswet, 2015
- Betaalbaarheid in Beeld, VNG –Rigo, 2014.
- Advies bestuurscommissie; discussie betaalbaarheid, 2014, Aedes.
- Tussen de wal en het schip, kansen inkomensgroepen, 2013, Ecorys.
- Kansen vergroten particuliere huursector in Nederland.2013, Platform 31.
- Metropoolregio Amsterdam 'Doorbouwen op vertrouwen', 2014.
- Visie op MRA West, 2014.
- Visie Noordzeekanaalgebied 2040 'Duurzame ontwikkelingen van economische motor, 2012.
- Regionaal Actie Programma Wonen IJmond Zuid Kennemerland 2011-2016, Gemeenten.
- Van Lappendeken naar samenhang IJmond Zuid Kennemerland, 2013, Rigo.
- Verschuivende woningbehoefte, IJmond Zuid Kennemerland, 2013, Rigo.
- Coalitieakkoord Beverwijk 'vertrouwen op mensen met blik op de toekomst, 2014.
- Coalitieakkoord gemeente Heemskerk, 2014.
- Structuurvisie Beverwijk 2015+, verleiden tot verblijven'. INBO, 2010.
- Structuurvisie Heemskerk 2040, 2014.
- Toekomstvisie Heemskerk 2040, 2014.
- WMO beleidsplan Beverwijk 2012-2016.
- Huisvestingsverordening Beverwijk, 2015, Gemeente Beverwijk
- Huisvestingsverordening Heemskerk, 2015, Gemeente Heemskerk.
- Leefbaarheid en veiligheid Beverwijk, 2014, Companen.
- (concept) Milieubeleidsplan Beverwijk, 2015, Omgevingsdienst IJmond.
- Overeenkomst prestatieafspraken Beverwijk, Heemskerk WOONopMAAT, 2014.
- Overeenkomst prestatieafspraken Beverwijk – Pre Wonen 2014.
- Wijkvisie Kuenenplein Plantage 2013-2023, Pre Wonen.